

346.043  
Nor  
p 4

# PELAKSANAAN PENDAFTARAN HAK ATAS TANAH

## ULAYAT KAUM

*(Studi di Kecamatan Tilatang Kamang Kabupaten Agam  
Provinsi Sumatera Barat)*

### TESIS

Program Studi  
Magister Kc notariatan



Oleh :

AKHMAD NORMAN, SH  
B4B 001 096

PROGRAM PASCASARJANA  
UNIVERSITAS DIPONEGORO  
SEMARANG  
2005

# PELAKSANAAN PENDAFTARAN HAK ATAS TANAH

## ULAYAT KAUM

*(Studi di Kecamatan Tilatang Kamang Kabupaten Agam  
Provinsi Sumatera Barat)*

### TESIS

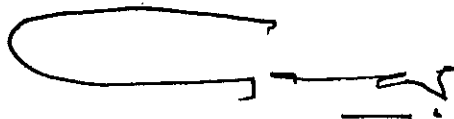
Oleh :

**AKHMAD NORMAN, SH**  
B4B 001 096

Telah Dipertahankan di Depan Tim Penguji  
Pada tanggal 11 Januari 2005  
dan Dinyatakan Telah Memenuhi Syarat untuk Diterima

Menyetujui  
Komisi Pembimbing

Pembimbing Utama



**Prof. IGN. Sugangga, SH**  
NIP. 130 359 063

Ketua Program Studi  
Magister Kenotariatan



**Mulyadi, SH, MS**  
NIP. 130 529 429

## **HALAMAN PERNYATAAN**

Dengan ini saya menyatakan bahwa tesis ini adalah hasil pekerjaan saya sendiri dan di dalamnya tidak terdapat karya yang telah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu Perguruan Tinggi dan lembaga pendidikan lainnya. Pengetahuan yang diperoleh dari hasil penerbitan maupun yang belum atau tidak diterbitkan, sumbernya dijelaskan di dalam tulisan dan daftar pustaka.

Semarang, Januari 2005

**Akhmad Norman, SH**

## KATA PENGANTAR

*Assalamu'alaikum Wr. Wb.*

Atas berkat rahmat Allah Yang Maha Kuasa dan didorong oleh keinginan penulis untuk meraih gelar kesarjanaan Megister Kenotariatan, tidak lupa penulis panjatkan puji syukur kehadiran Allah SWT. Sehingga penulis akhirnya dapat menyelesaikan tesis ini hanya semata-mata karena rido-Nya.

Penulisan ini merupakan salah satu syarat untuk mer dapatkan derajat S2 pada Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang. Selama proses penulisan tesis yang berjudul : **PELAKSANAAN PENDAFTARAN HAK ATAS TANAH ULAYAT KAUM** (*Studi di Kecamatan Tilatang Kamang Kabupaten Agam Provinsi Sumatera Barat*), sejak penyusunan rancangan penelitian, studi kepustakaan, pengumpulan data di lapangan serta pengolahan hasil penelitian dan pembahasan sampai akhir terselesainya penulisan tesis ini penulis telah banyak mendapatkan bantuan baik sumbangan pemikiran maupun tenaga yang kiranya sulit bagi penulis untuk menilainya. Pada kesempatan ini perkenankanlah penulis dengan segala kerendahan hati dan penuh keikhlasan menyampaikan terima kasih yang setulus-tulusnya kepada :

1. Bapak Prof. Ir. Eko Budihardjo, MSc selaku Rektor Universitas Diponegoro Semarang.

2. Bapak Prof. Dr. dr. Suharyo Hadisaputra, Sp, PD (K) selaku Direktur Program Pascasarjana Universitas Diponegoro.
3. Bapak Mulyadi, SH, MS., selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro sekaligus selaku dosen penguji tesis.
4. Bapak Yunanto, SH, MSi selaku Sekretaris Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro sekaligus previewer proposal dan dosen penguji tesis.
5. Bapak Prof. IGN. Sugangga, SH selaku dosen pembimbing utama tesis penulis sekaligus dosen penguji.
6. Ibu Hj. Sri Sudaryatni, SH selaku previewer proposal sekaligus dosen penguji tesis penulis.
7. Bapak Sukirno, SH, MSi. selaku previewer proposal sekaligus dosen penguji penulis.
8. Para Guru Besar, Staf Pengajar dan Staf Akademik Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro yang secara langsung maupun tidak langsung memberikan ilmu selama penulis mengikuti perkuliahan.
9. Keluarga besar Bapak/Ibu Soegatno yang telah memberikan bimbingan, dorongan serta nasehat-nasehat selama penulis berdomisili di Semarang sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini.

10. Bapak Ketua RT 01 RW XIII Kelurahan Tegalsari Kecamatan Candisari serta bapak-bapak, ibu-ibu warga setempat serta khususnya kepada remaja Karang Taruna RT 01 RW XIII yang tidak bisa penulis sebutkan satu persatu.
11. Rekan-rekan Mahasiswa Program Studi Kenotariatan Universitas Diponegoro Angkatan 2000, 2001, 2002, 2003, 2004 yang selalu mendorong penulis untuk menyelesaikan tesis ini baik secara langsung maupun tidak langsung sehingga penulis akhirnya dapat menyelesaikan tesis ini, khususnya Ikatan Keluarga Mahasiswa-mahasiswi Kenotariatan Minang Maimbau Tegalsari Barat Barak 22 dan 29 di Semarang.
12. Seseorang yang kucintai dan kusayangi Meutia Damaiyanti (Meta) yang selama studi di Semarang yang telah ikut memberikan dorongan, pemikiran dan semangat baik suka maupun duka kepada penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan studi.
13. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah banyak membantu penulis dalam melakukan penelitian ini sejak awal sampai akhir penulisan tesis ini.

Pada kesempatan ini penulis ucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya dari lubuk hati yang tulus dan ikhlas kepada Ayahanda *Achmad Yusni, BA* dan Mama Nursehan yang tercinta karena dengan ketabahan dan pengorbanannya telah membesarkan, serta mendidik penulis sehingga dapat menyelesaikan studi dengan sempurna.

Tak lupa kuucapkan terima kasih juga kepada semua Kakak dan Abangku (*Adliana Yurianti, Atika Yuhana, Akmal Yunis, Aza Widya*) tersayang, serta kakak ipar dan keponakan-keponakanku (*Novelia Citra Eka Sari, Prayogi Yulisti, Inez Prinlinka Tri Putri, Albert Sultan Pasha*) yang Om sayangi.

Tiada lain yang dapat penulis perbuat hanyalah berdoa, mudah-mudahan Tuhan akan memberikan balasan atas segala budi baik dan melimpahkan rahmat-Nya kepada kita semua. Amin...

Akhirnya penulis sangat menyadari bahwa tesis ini jauh dari sempurna karena keterbatasan pengetahuan, waktu, dan terbatasnya literatur. Namun dengan tekad dan rasa ingin tahu dalam pengembangan ilmu, maka penulis dapat menyelesaikannya, untuk itu penulis sangat mengharapkan dan berterima kasih apabila ada kritikan dan saran yang bersifat membangun demi menuju kesempurnaan tesis ini.

*Wassalam ...*

Semarang, Januari 2005

**Akhmad Norman, SH**

## ABSTRAK

### **PELAKSANAAN PENDAFTARAN HAK ATAS TANAH ULAYAT KAUM** *(Studi di Kecamatan Tilatang Kamang Kabupaten Agam Provinsi Sumatera Barat)*

Tanah merupakan aspek yang sangat penting baik dalam kehidupan manusia maupun dalam pembangunan. Sebagian tanah yang ada saat ini merupakan tanah ulayat. Dalam perkembangannya sering terjadi sengketa yang menyangkut tanah ulayat ini. Untuk itu perlu dilakukan pendaftaran tanah yang diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997.

Di dalam pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah ulayat kaum ini tentu saja tidak akan lepas dari permasalahan. Adapun permasalahan yang akan diuraikan adalah bagaimana pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah ulayat kaum, serta hambatan-hambatannya.

Untuk menjawab permasalahan tersebut di atas dalam penelitian ini penulis menggunakan pendekatan yuridis empiris, yakni dengan pengumpulan data dan bahan-bahan hukum primer, sekunder serta studi lapangan melalui pengamatan wawancara, serta analisis datanya dilakukan secara kualitatif.

Dari penelitian yang dilakukan diperoleh kesimpulan mengenai pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah ulayat kaum, maka langkah yang ditempuh adalah permohonan harus terlebih dahulu melengkapi syarat-syarat yang telah ditentukan. Kemudian permohonan diajukan ke Kantor Badan Pertanahan Nasional setempat. Sedangkan mengenai hambatan yang dihadapi dalam pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah ulayat kaum ini terdapat 2 kategori yaitu yang ditemui oleh Badan Pertanahan Nasional setempat berupa masih kurangnya kesadaran masyarakat mengenai tujuan pendaftaran tanah dan adanya anggapan masyarakat bahwa tanah ulayat kaum ini tidak perlu disertifikatkan. Sedangkan hambatan yang dihadapi oleh masyarakat yaitu mengenai prosedur, subjek dan biaya pendaftaran tanah. Untuk mengatasinya perlu diadakan penyuluhan dengan menggunakan metode yang dapat dengan mudah diterima oleh masyarakat dan tepat pada Sasarannya serta diperlukan juga peningkatan bersama antara pemerintah dengan masyarakat agar hambatan-hambatan tersebut dapat diatasi.



## **ABSTRACT**

### **RIGHTS REGISTRATION ACTIVITY OF ULAYAT KAUM LANDS** *(The Study of Tilatang Kamang Sub-district of Again Regency West Sumatra Province)*

Land is an important aspect in both human life and development. Some of present lands are ulayat lands. In the progress, there are problems that often happen connected to ulayat lands. That is the reason of lands registration managed by Government Regulation No. 24 Year 1997.

In the rights registration activity of ulayat kaum lands is definitely never separated from troubles. In addition, the problem that will be discussed here is about rights registration activity of ulayat kaum lands, and the problems followed.

To solve the above problem, the writer used juridical-empirical approach in the research, which was by data collecting and primary and secondary law materials, field studying with observation and interview methods, and we use qualitative methods for the data analysis technique.

The research told us about rights registration activity of ulayat kaum lands, and the phases are, first, requesting party has to complete the conditions, and then give the formal request to local National Lands Board Office (Kantor Badan Pertanahan Nasional). There are two categories of rights registration activity of ulayat kaum lands problems. They are less public motivation of lands registration and they do not need to certify the ulayat lands.

The problems that are faced by the public are procedures, the subject and cost of lands registration. It needs discussions about the use of the acceptable and straight methods; it also needs collaboration between government and public to handle the problems.

## DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PENGESAHAN .....	ii
HALAMAN PERNYATAAN .....	iii
KATA PENGANTAR .....	iv
ABSTRAK .....	vii
DAFTAR ISI .....	ix
BAB I PENDAHULUAN	
1.1. Latar Belakang .....	1
1.2. Permasalahan .....	4
1.3. Tujuan Penelitian .....	4
1.4. Kontribusi Penelitian .....	5
1.5. Sistematika Penulisan .....	5
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
2.1. Tinjauan Umum Tentang Pendaftaran Tanah .....	7
2.1.1. Pengaturan dan Pengertian Pendaftaran Tanah .....	7
2.1.2. Syarat-syarat Pendaftaran Tanah .....	9
2.1.3. Tujuan dan Sistim Pendaftaran Tanah .....	12
2.1.4. Cara Pendaftaran Tanah .....	19
2.2. Tinjauan Umum Tentang Tanah Ulayat .....	26
2.2.1. Pengaturan dan Pengertian Tanah Ulayat Dewasa Ini .....	26
2.2.2. Kedudukan dan Fungsi Tanah Ulayat .....	32
2.2.3. Hak Ulayat Atas Tanah Menurut Hukum Adat .....	37
2.2.4. Fungsi Tanah Ulayat Kaum Dalam Hukum Adat .....	40

### BAB III METODOLOGI PENELITIAN

3.1. Metode Pendekatan .....	48
3.2. Spesifikasi Penelitian .....	48
3.3. Lokasi Penelitian .....	49
3.4. Sumber Data .....	49
3.5. Populasi dan Sampel .....	50
3.6. Metode Analisis Data .....	52

### BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

4.1. Hasil Penelitian .....	53
4.1.1. Pelaksanaan Pendaftaran Hak Atas Tanah Ulayat Kaum di Kecamatan Tilatang Kamang Kabupaten Agam .....	53
4.1.2. Hambatan Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Hak Atas Tanah Ulayat Kaum di Kecamatan Tilatang Kamang Kabupaten Agam .....	59
4.2. Pembahasan .....	64
4.2.1. Pelaksanaan Pendaftaran Hak Atas Tanah Ulayat Kaum di Kecamatan Tilatang Kamang Kabupaten Agam .....	64
4.2.2. Hambatan Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Hak Atas Tanah Ulayat Kaum di Kecamatan Tilatang Kamang Kabupaten Agam .....	71

### BAB V PENUTUP

5.1. Kesimpulan .....	73
5.2. Saran-saran .....	75

### DAFTAR PUSTAKA

### LAMPIRAN

## **DAFTAR LAMPIRAN**

1. Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah Terhadap Hak Ulayat Kaum  
(Sporadik)
2. Surat Keterangan Wali Nagari
3. Ranji (Silsilah)

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1. Latar Belakang**

Tanah merupakan bagian yang sangat penting dalam kehidupan manusia, dimana tanah itu dapat digunakan sebagai tempat untuk membangun tempat tinggal maupun sebagai sarana untuk pemenuhan kebutuhan hidup atau lazimnya disebut sebagai sumber mata pencaharian. Pentingnya tanah bagi hidup manusia ini dapat dikatakan tanpa adanya tanah maka manusia tidak akan bisa melanjutkan kehidupannya di dunia ini.

Jika dikaitkan dengan pembangunan, maka tanah juga mempunyai peran dalam kelangsungan pembangunan itu sendiri. Tujuan untuk mencapai masyarakat adil dan makmur akan dapat terwujud apabila ditunjang dengan kegiatan pembangunan. Bagi penyelenggaraan kegiatan pembangunan fisik selalu diperlukan tanah, bahkan bagi pembangunan dalam bidang-bidang tertentu seperti perusahaan kebun besar, kawasan industri, perusahaan juga memerlukan tanah yang luas.

Berdasarkan keadaan di atas maka UUD 1945 memberikan pengaturan tentang tanah yang termuat dalam Pasal 33 ayat (3), yaitu :

“Bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat”.

Dengan adanya ketentuan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945, maka dikeluarkanlah UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar-dasar Pokok Agraria yang dikenal dengan Undang-Undang Pokok Agraria dan disingkat dengan UUPA. UUPA ini merupakan perwujudan dari Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 yang berisi tentang Pengaturan Sistem Tanah di Indonesia.

Di dalam perkembangannya sengketa yang berhubungan dengan tanah sering terjadi, terutama yang menyangkut sengketa tanah adat karena sebagian tanah yang ada saat ini merupakan tanah adat yang dikuasai oleh masyarakat hukum adat. Untuk mengatasi sengketa tersebut perlu diadakan kegiatan pendaftaran tanah.

Kegiatan pendaftaran tanah ini ditujukan untuk memberikan kepastian hukum kepada para pemilik tanah. Setiap pemilik tanah harus mendaftarkan tanahnya, dimana UUPA sendiri juga menyatakan keharusan untuk itu sebagaimana tercantum dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA :

“Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”.

Sebagai peraturan pelaksana dari Pasal 19 ayat (1) UUPA ini dikeluarkan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Mencabut PP No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah).

Pada waktu pendaftaran tanah masih diatur dalam PP No. 10 Tahun 1961, banyak ditemui kendala dalam pendaftaran tanah khususnya menyangkut tanah

ulayat. Syamsul Bahri, SH dalam bukunya *Pendaftaran Tanah Adat Transaksi dan Hak Pertanggungan Atas Tanah* menyatakan :

“Jarang atau sukarnya tanah ulayat melakukan pendaftaran berdasarkan PP No. 10 Tahun 1961 disebabkan karena biaya-biaya pendaftaran belum merasakan urgensi pendaftaran itu, sukarnya kata sepakat dalam penentuan subjek atas pendaftaran tanah itu, konsekuensi hak dan kewajiban atas tanah itu mundur atau diingkari.”<sup>1</sup>

Oleh karena itulah kemudian Pemerintah mengeluarkan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana yang telah disebutkan di atas untuk menyempurnakan ketentuan PP No. 10 Tahun 1961, dan PP No. 10 Tahun 1961 ini dinyatakan tidak berlaku lagi.

Tujuan pokok dikeluarkannya PP No. 24 Tahun 1997 ini ialah agar semua tanah yang terdapat dalam wilayah tanah air terdaftar dan dengan demikian akan dapatlah kepastian hukum yang jelas mana tanah-tanah yang akan dipunyai oleh seseorang atau badan hukum ataupun yang akan tetap menjadi tanah yang dikuasai oleh negara.<sup>2</sup>

Walaupun peraturan pendaftaran tanah tersebut telah diperbaharui, namun kendala-kendala dalam pendaftaran hak atas tanah ulayat tetap ditemui. Berdasarkan penelitian sementara dari penulis, kendala mengenai biaya, prosedur dan sulitnya menentukan subjek pada pendaftaran hak atas tanah ulayat masih banyak terjadi.

---

<sup>1</sup> Syamsul Bahri, *Pendaftaran Tanah Ulayat Transaksi dan Hak Pertanggungan Atas Tanah*, Fakultas Hukum dan P.M. Universitas Andalas, Padang, 1979, hlm. 21.

<sup>2</sup> A.P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung, 1999, hlm. 43-44.

Oleh karena itulah penulis tertarik melakukan penelitian mengenai tanah ulayat ini dengan mengangkatnya ke dalam sebuah tesis dengan judul :  
**“PELAKSANAAN PENDAFTARAN HAK ATAS TANAH ULAYAT KAUM** (*Studi di Kecamatan Tilatang Kamang Kabupaten Agam Provinsi Sumatera Barat*).

## **1.2. Permasalahan**

Berdasarkan uraian yang telah dikemukakan sebelumnya, maka permasalahan yang terjadi pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah ulayat kaum di Kecamatan Tilatang Kamang Kabupaten Agam dapat dirumuskan sebagai berikut :

1. Bagaimanakah pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah ulayat kaum di Kecamatan Tilatang Kamang Kabupaten Agam ?
2. Hambatan apa saja yang ditemukan dalam pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah ulayat kaum di Kecamatan Tilatang Kamang Kabupaten Agam?

## **1.3. Tujuan Penelitian**

Setiap apa yang kita teliti harus mempunyai suatu tujuan. Beranjak dari permasalahan yang telah dikemukakan di atas, maka tujuan yang ingin dicapai dari penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah ulayat kaum di Kecamatan Tilatang Kamang Kabupaten Agam.



2. Untuk mengetahui hambatan yang ditemukan dalam pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah ulayat kaum di Kecamatan Tilatang Kamang Kabupaten Agam?

#### 1.4. Kontribusi Penelitian

Beranjak dari tujuan penelitian sebagaimana tersebut di atas, maka diharapkan penelitian ini akan memberikan manfaat atau kontribusi sebagai berikut :

1. Dari segi *teoritis*, dapat memberikan sumbangsih pemikiran baik berupa pembendaharaan konsep, metode proposisi, maupun pengembangan teori-teori dalam khasanah studi hukum dan masyarakat.
2. Dari segi *pragmatis*, penelitian ini diharapkan dapat dijadikan sebagai bahan masukan (input) bagi pemerintah Kabupaten Agam khususnya Kecamatan Tilatang Kamang sebagai bahan untuk dasar penyusunan kebijakan dalam penegakan hukum pertanahan, khususnya dalam pendaftaran tanah ulayat.

#### 1.5. Sistematika Penulisan

Dalam penulisan tesis ini, perlu adanya suatu sistematika penulisan, sehingga dapat diketahui secara jelas kerangka dari isi tesis ini.

**Bab I Pendahuluan**, dalam bab ini berisi tentang latar belakang, permasalahan, tujuan penelitian, kontribusi penelitian dan sistematika penulisan.

**Bab II Tinjauan Pustaka**, dalam bab ini penulis akan menguraikan mengenai tinjauan umum tentang pendaftaran tanah yang berisikan pengaturan

dan pengertian, syarat-syarat, tujuan dan sistem, serta cara pendaftaran tanah. Dalam bab ini penulis juga akan menguraikan tentang tinjauan umum tanah ulayat yang berisi pengaturan dar. pengertian, kedudukan dan fungsi, hak ulayat atas tanah menurut hukum adat serta fungsi tanah ulayat kaum dalam hukum adat.

**Bab III Metodologi Penelitian**, dalam bab ini akan diuraikan mengenai metode pendekatan, spesifikasi penelitian, lokasi penelitian, sumber data, populasi dan sampel, serta metode analisis data.

**Bab IV Hasil Penelitian dan Pembahasan**, dalam bab ini akan diuraikan mengenai hasil penelitian dan pembahasan yang berisi tentang pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah ulayat kaum di Kecamatan Tilatang Kamang Kabupaten Agam dan hambatan dalam pelaksanaannya.

**Bab V Penutup**, dalam bab ini adalah merupakan bab terakhir dalam penulisan tesis yang berisi kesimpulan dan saran-saran.

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **2.1. Tinjauan Umum tentang Pendaftaran Tanah**

##### **2.1.1. Pengaturan dan Pengertian Pendaftaran Tanah**

Kewajiban untuk melakukan pendaftaran tanah terutang dalam Pasal 19 (1) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yang menyatakan :

“Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”.

Di dalam Pasal 19 (1) UUPA ini terkandung maksud bahwa setiap tanah yang ada di Indonesia harus didaftarkan agar mempunyai kekuatan hukum yang pasti.

Sebagai peraturan pelaksana dari ketentuan Pasal 19 (1) UUPA ini, pada awalnya kegiatan pendaftaran tanah ini diatur dalam PP No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah. Dalam Pasal 1 PP. No. 10 Tahun 1961 menyatakan :

“Pendaftaran tanah itu diselenggarakan oleh jawatan pendaftaran tanah menurut ketentuan-ketentuan dalam Peraturan Pemerintah ini dan mulai pada tanggal yang ditetapkan oleh Menteri Agraria untuk masing-masing daerah”.

Kemudian PP. No. 10 tahun 1961 ini diganti dengan PP. No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Karena PP. No. 10 Tahun 1961

dianggap tidak dapat lagi sepenuhnya mendukung tercapainya hasil yang lebih nyata pada pembangunan nasional, sehingga perlu dilakukan penyempurnaan.

Mengenai pengertian pendaftaran tanah terdapat dalam Pasal 1 angka 1 PP. No. 24 Tahun 1997 yang menyebutkan :

“Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.”

Selain pengertian di atas, di dalam PP. No. 24 Tahun 1997 terdapat juga pengertian pendaftaran secara sistematis dan sporadis. Pengertian pendaftaran tanah secara sistematis terdapat dalam Pasal 1 angka 10 yang menyatakan :

“Pendaftaran Tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua objek pendaftaran tanah yang belum didaftarkan dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan”.

Sedangkan pendaftaran tanah secara sporadis termuat dalam Pasal 1 angka 11 yaitu :

“Adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal”.

### 2.1.2. Syarat-syarat Pendaftaran Tanah

Mengenai syarat-syarat pendaftaran tanah, antara pendaftaran tanah secara sporadik dan sistematis mempunyai sedikit perbedaan untuk lebih jelasnya lagi, maka di bawah ini akan dijelaskan mengenai syarat-syarat sebagai berikut :

#### 1. Syarat-syarat pendaftaran tanah secara sporadik

Syarat-syarat yang harus dipenuhi pemohon pada pendaftaran tanah secara sporadik ini adalah :

- a. Membuat surat permohonan
- b. Fotocopy identitas (KTP)
- c. Surat pernyataan fisik penguasaan bidang tanah

Surat ini memuat identitas pemohon yang menguasai tanah yang akan didaftarkan serta batas-batas dari tanah tersebut. Surat ini harus dibenarkan oleh saksi-saksi (2 orang) dan diketahui oleh lurah/kepala desa.

#### d. Melampirkan bukti-bukti oleh lurah/kepala desa

- 1) Grosse akta hak eigendom yang diterbitkan berdasarkan Overschnjvings Ordonantie (S. 1834-27). Yang telah dibubuhi catatan, bahwa eigendom yang bersangkutan dikonversi menjadi hak milik.
- 2) Grosse akta hak eigendom yang diterbitkan berdasarkan Overschnjvings Ordonantie (S. 1834-27), sejak berlakunya

UUPA sampai tanggal pendaftaran tanah dilaksanakan menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 di daerah yang bersangkutan.

- 3) Surat tanda bukti hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Swapraja yang bersangkutan.
- 4) Sertifikat hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1959.
- 5) Surat keputusan pemberian hak milik dan pejabat yang berwenang, baik sebelum ataupun sejak berlakunya UUPA, yang tidak disertai kewajiban untuk mendaftarkan hak yang diberikan, tetapi telah dipenuhi semua kewajiban di dalamnya.
- 6) Petuk Pajak Bumi/Lasdrent, girik, pipit, kekitir dan Verponding Indonesia sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961.
- 7) Akta pemindahan hak yang dibuat di bawah tangan yang dibubuhi kesaksian oleh kepala adat/kepala desa/kelurahan yang dibuat sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah ini dengan disertai atas hak yang dialihkan.
- 8) Akta pemindahan hak yang dibuat oleh PPAT yang tanahnya belum dibukukan dengan disertai hak yang dialihkan atau;

- 9) Akta ikrar wakaf/surat ikrar wakaf yang dibuat sebelum atau sejak dimulai dilaksanakan Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 dengan disertai atas hak yang diwakafkan, atau;
- 10) Risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat lelang yang berwenang, yang tanahnya belum dibukukan dengan disertai atas hak yang dialihkan atau;
- 11) Surat penunjukan atau pembelian kavling tanah pengganti tanah diambil alih oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah.
- 12) Surat keterangan riwayat tanah yang pernah dibuat oleh pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan dengan disertai atas hak yang dialihkan.
- 13) Lain-lain bentuk alat pembuktian tertulis dengan nama apapun juga sebagaimana dimaksud dalam Pasal II, VI, VII ketentuan-ketentuan Konversi UUPA.

e. Surat keterangan warisan.

## 2. Syarat-syarat pendaftaran tanah secara sistematis

Syarat-syarat yang harus dipenuhi :

- a. Fotocopy identitas (KTP)
- b. Melampirkan bukti-bukti tertulis (sama dengan bukti tertulis pada pendaftaran tanah secara sporadis)
- c. Dokumen mengenai penguasaan fisik/garapan tanah negara.

Perbedaan yang terlihat di sini adalah pada pendaftaran tanah secara sporadik perlu adanya surat permohonan, sedangkan pada pendaftaran secara sistematis tidak diperlukan. Hal ini disebabkan bahwa pada pendaftaran tanah secara sistematis merupakan prakarsa pemerintah dan bukan atas permohonan si pemohon. Apabila syarat-syarat telah dipenuhi, maka barulah pemohon dapat menempuh prosedur selanjutnya.

### **2.1.3. Tujuan dan Sistim Pendaftaran Tanah**

Kegiatan pendaftaran tanah sebagaimana yang termuat dalam PP. No. 24 Tahun 1997 mempunyai beberapa tujuan. Tujuan pendaftaran tanah ini termuat dalam Pasal 3 PP. No. 24 Tahun 1997, yaitu :

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.



c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Untuk lebih jelasnya lagi maka sangatlah perlu diuraikan satu persatu mengenai tujuan pendaftaran tanah sebagaimana yang telah disebutkan di atas. Tujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar diwujudkan dengan cara memberikan sertifikat kepada pemegang hak tersebut sebagai surat tanda bukti.

Sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud di dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan, yang masing-masing telah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan. Sedangkan buku tanah adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat data yuridis dan data fisik suatu objek pendaftaran tanah yang sudah ada haknya.<sup>3</sup>

Tujuan yang kedua yaitu untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah, diselenggarakan oleh kantor pertanahan kabupaten/kota madya tata usaha pendaftaran tanah yang dikenal sebagai daftar umum. Daftar umum ini terdiri dari peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, buku tanah dan daftar nama.

---

<sup>3</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia : Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 1997, hlm. 458.

Para pihak yang berkepentingan, sebelum melakukan pembuatan hukum terhadap suatu bidang tanah atau satuan rumah susun, berhak mengetahui data yang disimpan dalam daftar-daftar di kantor pertanahan tersebut.<sup>4</sup>

Sedangkan tujuan pendaftaran tanah yang ketiga yaitu untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan, dimaksudkan bahwa dengan terselenggaranya pendaftaran tanah secara baik merupakan dasar dan perwujudan tertib administrasi di bidang pertanahan. Untuk tercapainya tertib administrasi tersebut, setiap bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk peralihan, pembebanan dan hapusnya wajib untuk didaftar.<sup>5</sup>

Dari ketiga tujuan di atas, maka tujuan utamanya tercantum pada bagian a yang merupakan perwujudan dari apa yang diperintahkan dalam Pasal 19 UUPA.

Menurut AP. Parlindungan tujuan utama dari pendaftaran tanah ini adalah agar semua tanah yang terdapat di wilayah tanah air terdaftar dan dengan demikian dapatlah kepastian hukum yang jelas, mana tanah-tanah yang akan dipunyai oleh seseorang/badan ataupun yang akan tetap menjadi tanah yang dikuasai oleh negara.<sup>6</sup>

---

<sup>4</sup> *Ibid*, hlm. 458-459.

<sup>5</sup> *Ibid*, hlm. 460.

<sup>6</sup> AP. Parlindungan, *Loc. cit*.

Pada dasarnya tujuan-tujuan pendaftaran tanah seperti yang telah dikemukakan di atas adalah untuk mendapat suatu kepastian hukum kepada pemegang hak atas tanah yang diberikan dalam bentuk sertifikat. Sertifikat ini kemudian berguna sebagai alat bukti bagi pemegang hak atas tanah yang menyatakan bahwa ia adalah pemegang hak yang sah menurut hukum.

Setelah di atas dikemukakan tentang tujuan pendaftaran tanah, maka di bawah ini akan dijelaskan mengenai sistem pendaftaran tanah. Sistem pendaftaran tanah ini ada dua yaitu sistem positif dan sistem negatif. Sistem positif adalah sistem yang menganggap bahwa apa yang tercantum di dalam buku pendaftaran tanah adalah alat bukti yang mutlak. Pihak ketiga yang beritikad baik yang bertindak atas dasar bukti-bukti berdasarkan sistem positif ini juga mendapatkan perlindungan yang mutlak juga.<sup>7</sup> Sedangkan sistem negatif adalah sistem yang menganggap bahwa surat-surat bukti hak itu sebagai alat bukti yang kuat.<sup>8</sup>

Sistem pendaftaran tanah yang digunakan oleh UUPA adalah sistem pendaftaran negatif yang bertendensikan positif.<sup>9</sup> Hal ini terlihat pada ketentuan Pasal 19 ayat (2) c UUPA yang menyatakan :

---

<sup>7</sup> Maria S. Sumardjono, *Puspita Serangkum Aneka Masalah Agraria*, Andi Offset, Yogyakarta, 1982, hlm. 24.

<sup>8</sup> *Ibid*, hlm. 25.

<sup>9</sup> Boedi Harsono, *Op. cit*, hlm. 463.

“Pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat”.

Berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat berarti bahwa keterangan-keterangan yang tercantum dalam sertifikat mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima sebagai keterangan yang benar oleh hakim, selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya dengan alat pembuktian lain. Jika pihak lain dapat membuktikan sebaliknya, maka Pengadilan-lah yang berwenang untuk menentukan alat pembuktian mana yang benar.

Berkenaan dengan fungsi sertifikat sebagai alat bukti, berdasarkan Hukum Acara Perdata dinyatakan bahwa sertifikat yang dibuat oleh pejabat yang berwenang menurut ketentuan-ketentuan yang telah ditetapkan mempunyai kekuatan pembuktian yang berlaku bagi semua orang. Dengan demikian hakim akan menganggapnya benar selama tidak dibuktikan sebaliknya oleh bukti lawan. Apabila ternyata bahwa keterangan dalam sertifikat itu tidak benar, maka diadakan perubahan dan pembetulan seperlunya. Hal inilah yang merupakan inti dari sistem negatif dan walaupun pihak ketiga tidak memperoleh perlindungan yang bersifat mutlak, namun pihak ketiga yang beritikad baik pada umumnya memperoleh perlindungan.<sup>10</sup>

---

<sup>10</sup> Maria S. Sumardjono, *Op. cit*, hlm. 24-25.

Mengenai sistem pendaftaran tanah juga terdapat di dalam PP.

No. 24 Tahun 1997 tepatnya di dalam Pasal 32.

Di dalam Pasal 32 ayat (1) dinyatakan :

“Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan”.

Ayat (2) dari pasal ini menyatakan bahwa :

“dalam hal di atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam kurun waktu 5 tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan kepala kantor pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut.”

Untuk lebih jelasnya lagi mengenai sistem pendaftaran tanah yang digunakan oleh PP. No. 24 Tahun 1997, maka penjelasan PP. ini tepatnya penjelasan dari Pasal 32 ayat (2) tersebut di atas menyatakan bahwa pendaftaran tanah yang penyelenggaraannya diperintahkan oleh UUPA tidak menggunakan sistem publikasi positif, melainkan menggunakan sistem publikasi negatif. Di dalam sistem publikasi negatif, negara tidak menjamin kebenaran data yang disajikan. Tetapi walaupun demikian tidaklah dimaksudkan untuk menggunakan sistem publikasi negatif secara murni.

Tidak melaksanakan sistem publikasi negatif secara murni didukung dengan ketentuan Pasal 32 ayat (2) PP. Nomor 24 Tahun 1997 sebagaimana yang telah disebutkan sebelumnya. Ketentuan ini bertujuan pada satu pihak untuk tetap berpegang teguh pada sistem publikasi negatif dan pihak lain untuk secara seimbang memberikan kepastian hukum kepada pihak yang dengan itikad baik menguasai sebidang tanah dan didaftar sebagai pemegang hak dalam buku tanah, dengan sertifikat sebagai tanda buktinya yang menurut UUPA berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Di dalam penjelasan PP Nomor 24 Tahun 1997 ini juga dinyatakan tentang kelemahan dari sistem publikasi negatif. Kelemahannya adalah bahwa pihak yang namanya tercantum sebagai pemegang hak dalam buku tanah dan sertifikat selalu menghadapi kemungkinan gugatan dari pihak lain yang merasa mempunyai tanah itu. Untuk mengatasi kelemahan tersebut, maka hukum tanah kita memakai dasar hukum adat menyediakan suatu lembaga yaitu Lembaga *Rechtsverwerking* maksudnya disini adalah bahwa di dalam hukum adat jika seseorang selama sekian waktu membiarkan tanahnya tidak dikerjakan kemudian tanah itu dikerjakan orang lain yang memperolehnya dengan itikad baik, maka hilanglah haknya untuk menuntut kembali tanah tersebut.

#### 2.1.4. Cara Pendaftaran Tanah

Kegiatan pendaftaran tanah sebagaimana yang telah dikemukakan pada bagian sebelumnya tentu saja menempuh cara-cara yang telah ditetapkan. Berdasarkan ketentuan PP. No. 24 Tahun 1997 dilakukan dengan dua cara, yaitu :

1. Pendaftaran tanah secara sistematis

Pendaftaran tanah secara sistematis ini termuat dalam Pasal 1 angka 10 PP. No. 24 Tahun 1997, dimana pasal tersebut menyatakan bahwa :

“Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua objek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan.

Jadi pendaftaran tanah secara sistematis ini dilaksanakan atas prakarsa pemerintah yang meliputi wilayah suatu desa atau kelurahan.

2. Pendaftaran tanah secara sporadis

Pendaftaran tanah secara sporadis ini diartikan sebagai pendaftaran mengenai bidang tanah di atas permintaan pemegang atau penerima hak yang bersangkutan secara individual atau massal. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1 angka 11 PP No. 24 Tahun 1997 yang menyebutkan :

“Pendaftaran tanah secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal”.

Baik pendaftaran tanah secara sistematis harus ditingkatkan pelaksanaannya. Pendaftaran tanah secara sistematis diutamakan, karena melalui cara ini akan mempercepat perolehan data mengenai bidang-bidang tanah yang akan didaftar tetapi karena prakarsanya datang dari pemerintah, maka diperlukan waktu untuk menyediakan dana, tenaga dan peralatan yang diperlukan. Oleh karena itu pelaksanaannya harus didasarkan pada suatu rencana kerja yang meliputi jangka waktu yang agak panjang dan rencana tahunan yang berkelanjutan melalui uji kelayakan agar berjalan lancar. Walaupun pendaftaran tanah secara sistematis lebih diutamakan, namun pendaftaran secara sporadik juga perlu diperhatikan karena pada kenyataannya permintaan pendaftaran tanah oleh individual maupun massal semakin bertambah banyak yang diperlukan dalam pelaksanaan pembangunan yang akan makin meningkatkan kegiatan.

Dari cara pendaftaran tanah yang disebutkan di atas tentu saja harus dilaksanakan secara jelas baik yang dilakukan secara sistematis maupun sporadik. Kejelasan dari pelaksanaan cara pendaftaran tanah ini sangat diperlukan agar terjadinya sengketa di bidang tanah dapat dihindari. Dari pengalaman masa lampau, sengketa di bidang tanah ini



banyak terjadi disebabkan kesalahan penyerapan prosedur atau cara pendaftaran tanah seperti kesalahan dalam menetapkan letak dan batas bidang-bidang tanah.

Ketentuan Pasal 13 ayat (2) PP. No. 24 Tahun 1997 menyatakan bahwa :

“Pendaftaran tanah secara sistematis didasarkan pada suatu rencana kerja dan dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri”.

Berkaitan dengan ketentuan pasal ini, maka untuk melaksanakan pendaftaran tanah secara sistematis dibentuklah Panitia Ajudikasi. Panitia Ajudikasi ini merupakan panitia yang melakukan pendaftaran tanah awal desa demi desa dan ketua panitia tersebut bukan langsung kepala kantor pertanahan setempat tetapi suatu kepanitiaan tersendiri yang diangkat dari kalangan BPN.

Panitia Ajudikasi ini tentu saja mempunyai susunan kepanitiaannya. Mengenai susunan kepanitiaannya ini diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997 sebagai peraturan pelaksana dari PP No. 24 Tahun 1997. Secara jelasnya susunan Panitia Ajudikasi ini terdapat dalam Pasal 50 dari Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997, yaitu :

1. Seorang Ketua Panitia merangkap anggota yang dijabat oleh Pegawai BPN yang mempunyai kemampuan pengetahuan di

bidang pendaftaran tanah atau hak-hak atas tanah yang tertinggi pangkatnya diantara para anggota panitia.

2. Seorang wakil ketua I merangkap anggota yang dijabat oleh Pegawai BPN yang mempunyai kemampuan dan pengetahuan di bidang pendaftaran tanah.
3. Seorang wakil ketua II merangkap anggota yang dijabat oleh Pegawai BPN yang mempunyai kemampuan dan pengetahuan di bidang hak-hak atas tanah
4. Kepala desa/kepala kelurahan yang bersangkutan atau pamong desa/kelurahan yang ditunjuk sebagai anggota.

Disamping para anggota di atas Panitia Ajudikasi ditambah dengan seorang yang dianggap mengetahui data yuridis bidang-bidang tanah di lokasi pendaftaran tanah secara sistematis misalnya anggota ketua adat, kepala dusun atau kepala lingkungan setempat.

Sedangkan mengenai tugas dan wewenang dari Panitia Ajudikasi ini tertuang dalam Pasal 52 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997.

Tugas dan wewenang dari Panitia Ajudikasi ini adalah :

- a. Menyiapkan rencana kerja Ajudikasi secara terperinci
- b. Mengumpulkan data fisik dan dokumen asli data yuridis semua bidang tanah yang ada di wilayah yang bersangkutan serta

memberikan tanda penerimaan dokumen kepada pemegang hak atau kuasanya.

- c. Menyelidiki riwayat tanah dan menilai kebenaran alat bukti pemilikan atas penguasaan tanah.
- d. Mengumumkan data fisik dan data yuridis yang sudah dikumpulkan
- e. Membantu menyelesaikan ketidaksepakatan atau sengketa antara pihak-pihak yang bersangkutan mengenai data yang diumumkan.
- f. Mengesahkan hasil pengumuman sebagaimana dimaksud pada huruf d yang akan digunakan sebagai dasar pembukuan hak atau pengusulan pemberian hak.
- g. Menerima uang pembayaran, mengumpulkan dan memelihara setiap kuitansi bukti pembayaran dan penerimaan uang yang dibayarkan oleh mereka yang berkepentingan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
- h. Menyampaikan laporan secara periodik dan menyerahkan hasil kegiatan Panitia Ajudikasi kepada kepala kantor pertanahan.
- i. Melaksanakan tugas-tugas lain yang diberikan secara khusus kepadanya, yang berhubungan dengan pendaftaran tanah secara sistematis di lokasi yang bersangkutan.

Mengenai pendaftaran tanah secara sporadik pelaksanaannya juga dilakukan oleh suatu panitia yang disebut dengan Panitia A.

Tugas Panitia A dalam pendaftaran tanah secara sporadik dinyatakan sebagai berikut :

- a. Meneliti data yuridis tanah yang tidak dilengkapi dengan alat bukti tertulis mengenai pemilikan tanah secara lengkap.
- b. Melakukan pemeriksaan lapangan untuk kebenaran alat bukti yang diajukan oleh pemohon pendaftaran tanah.
- c. Mencatat sanggahan/keberatan dan hasil penyelesaiannya.
- d. Membuat kesimpulan mengenai data yuridis bidang tanah yang bersangkutan
- e. Mengisi daftar isian 201.

Setelah di atas dikemukakan mengenai panitia pelaksana pendaftaran tanah baik secara sistematis maupun sporadik, maka penting juga diketahui tentang tata acaranya. Berdasarkan ketentuan yang terdapat di dalam Instruksi Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1998, dapat diketahui bahwa tata cara pendaftaran tanah adalah dengan menggunakan sistem loket.

Apabila permohonan telah melengkapi syarat-syarat dan dokumen-dokumen yang diperlukan untuk mendaftarkan tanahnya, maka pemohon mengajukan surat permohonannya ke kantor pertanahan setempat. Permohonan akan diterima oleh petugas kantor pertanahan, tepatnya di loket II. Di loket II ini petugas akan menerima dokumen permohonan dan memeriksa kelengkapan dokumen tersebut.

Apabila telah lengkap maka akan dibuatkan tanda terima dokumen dan SPS (Biaya pendaftaran dan biaya S.U.).

SPS tersebut dibawa ke loket III, dan di loket III petugas akan menerima uang sesuai dengan SPS pemohon. Setelah SPS dibayar, maka akan dilaksanakan pembukuan dokumen di loket II.

Kegiatan selanjutnya adalah Petugas Kantor Pertanahan yang telah ditunjuk akan melakukan pengukuran terhadap tanah yang akan didaftar tersebut dalam jangka waktu 21 hari. Apabila kegiatan pengukuran telah selesai, maka dilakukanlah pengumuman (dalam jangka waktu 60 hari) yang bertujuan untuk memberitahukan pada pihak yang bersangkutan mengenai hasil pengukuran. Pada masa pengumuman ini, pihak yang merasa dirugikan dapat mengajukan gugatan.

Setelah masa pengumuman dilewati dan tidak ada gugatan maka akan dibuat berita acara pengumuman. Kemudian barulah sertifikat dapat diterbitkan. Apabila pada masa pengumuman terdapat gugatan maka terlebih dahulu gugatan tersebut harus diselesaikan terlebih dahulu, dan apabila telah selesai barulah kemudian dilanjutkan pada prosedur selanjutnya.

UPT-PUSTAK-UNDIP

## 2.2. Tinjauan Umum tentang Tanah Ulayat

### 2.2.1. Pengaturan dan Pengertian Tanah Ulayat Dewasa Ini

Pengaturan mengenai tanah ulayat ini tidak diatur secara tegas oleh UUPA. Namun dalam salah satu pasalnya, UUPA menyebutkan mengenai Hak Ulayat yang merupakan hak masyarakat hukum adat terhadap tanah ulayatnya. Pasal tersebut adalah Pasal 3 UUPA yang menyatakan :

“Dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 1 dan Pasal 2 pelaksanaan hak ulayat dan hak-hak yang serupa dengan itu dari masyarakat-masyarakat hukum adat, sepanjang menurut kenyataannya masih ada, harus sedemikian rupa sehingga sesuai dengan kepentingan nasional dan negara, yang berdasarkan atas persatuan dan bangsa serta tidak boleh bertentangan dengan Undang-undang dan peraturan-peraturan lain yang lebih tinggi”.

Dari ketentuan Pasal 3 tersebut maka dapat diketahui bahwa Hak Ulayat ini tetap diakui, akan tetapi sepanjang kenyataannya masih ada. Begitu juga dalam pelaksanaannya tidak boleh bertentangan dengan Undang-undang dan Peraturan-peraturan yang lebih tinggi tingkatannya.

Selanjutnya pengaturan mengenai Hak Ulayat ini yang tentunya juga mengatur mengenai tanah ulayat terdapat dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1999 tentang Pedoman Penyelesaian Masalah Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat. Peraturan ini dikeluarkan karena dalam kenyataannya pada waktu ini banyak daerah masih terdapat tanah-tanah dalam lingkungan masyarakat hukum adat yang pengurusan, penguasaan dan

penggunaannya diserahkan pada ketentuan hukum adat setempat dan diakui oleh warga masyarakat hukum adat yang bersangkutan sebagai tanah ulayatnya. Selain itu akhir-akhir ini diberbagai daerah juga timbul berbagai masalah mengenai hak ulayat tersebut, baik mengenai eksistensinya maupun penguasaan tanahnya.

Di dalam Pasal 2 ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria ini menyebutkan bahwa Hak Ulayat masyarakat hukum adat dianggap masih ada apabila :

- 1) Terdapat sekelompok orang yang merasa terikat oleh tatanan hak adatnya sebagai warga bersama suatu persekutuan hukum tertentu, yang mengakui dan menerapkan ketentuan-ketentuan persekutuan tersebut dalam kehidupan sehari-hari.
- 2) Terdapat tanah ulayat tertentu yang menjadi lingkungan hidup para warga persekutuan hukum tersebut dan tempatnya mengambil keperluan hidupnya sehari-hari, dan
- 3) Terdapat tatanan hukum adat mengenai pengurusan, penguasaan dan penggunaan tanah ulayat yang berlaku dan ditaati oleh para warga persekutuan itu.

Dari ketentuan pasal ini dapat dikatakan bahwa tanah ulayat itu akan tetap diakui apabila tanah tersebut dijadikan tempat tinggal bagi warganya dan dijadikan sebagai sumber mata pencaharian untuk kelangsungan hidup dari warganya tersebut. Jadi jelaslah bahwa

ketentuan pasal ini merupakan penjelasan dari ketentuan Pasal 3 UUPA sebagaimana yang telah disebutkan di atas.

Kalau pada bagian sebelumnya dijelaskan mengenai pengaturan dari tanah ulayat, maka selanjutnya akan diuraikan mengenai pengertian dari tanah ulayat ini. Pada UUPA tidak terdapat satu pasal pun yang memberikan pengertian mengenai tanah ulayat, namun dalam Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 5 Tahun 1999 terdapat ketentuan yang memberikan pengertian mengenai tanah ulayat. Pasal yang dimaksudkan adalah Pasal 1 angka 1 yang menyatakan :

“Tanah ulayat adalah bidang tanah yang di atasnya terdapat hak ulayat dari suatu masyarakat hukum adat”.

Berdasarkan pengertian ini maka satu bidang tanah baru dapat dikatakan sebagai tanah ulayat apabila terhadap tanah tersebut dikuasai oleh masyarakat hukum adat yang mempunyai hak yang disebut dengan hak ulayat. Mengenai hak ulayat ini Prof. Mr. G. Van Vollenhoven menyatakan bahwa Hak Ulayat merupakan suatu penangkalan daripada wewenang dan kewajiban-kewajiban suatu masyarakat hukum adat yang berhubungan dengan tanah yang termasuk lingkungan wilayahnya.<sup>11</sup>

Selain pengertian tanah ulayat dikemukakan di atas maka juga terdapat pengertian tanah ulayat menurut ukuran yuridis masa lampau,

---

<sup>11</sup> Syamsul Bahri, *Op. cit.*, hlm. 4.



dimana tanah ulayat ini adalah hak milik negara yang didiami/dikuasai oleh masyarakat hukum adat secara praktis.<sup>12</sup>

Dari pengertian ini dapat dilihat bahwa pada dasarnya negaralah yang memiliki tanah ulayat tersebut dan masyarakat hukum adat hanya mendiami atau menguasai tanah tersebut bukan memilikinya. Pengertian ini tentu saja berbeda dengan konsep mengenai ulayat sekarang ini. Hal ini disebabkan pada masa lampau itu Indonesia merupakan negara jajahan sehingga peraturan-peraturan yang berlaku adalah peraturan para kolonial/penjajah yang terkadang dapat dikatakan menindas hak-hak ulayat, begitu juga dengan tanah ulayat dimana tanah tersebut merupakan milik negara dalam hal ini adalah negara kolonial.

Ajaran Minangkabau juga mengemukakan konsep mengenai tanah ulayat ini. Tanah ulayat menurut ajaran Minangkabau itu adalah sebidang tanah yang pada kawasannya terdapat penghulu. Yang dimaksud kawasan disini adalah bahwa itu termasuk usara, ruang angkasa, maupun hasil bumi. Tanah ulayat ini dimiliki secara komunal dan diwarisi secara turun dari nenek moyang yang diteruskan kepada generasi berikutnya dalam keadaan utuh, tidak terbagi-bagi dan tidak boleh dibagi.<sup>13</sup>

---

<sup>12</sup> *Ibid*, hlm38.

<sup>13</sup> *Materi Pelatihan Adat Basandi Syarak, Syarak Basandi Kitabullah*, LKAAM Sumatera Barat, 2002. hlm. 23.

Tanah ulayat yang dimaksudkan oleh ajaran Minangkabau ini terbagi atas beberapa jenis : <sup>14</sup>

a. Tanah Ulayat Rajo

Ada dua pengertian yang dimaksud rajo. Pertama, arti mufakat diantara penghulu di nagari. Dalam artian ini ulayat rajo adalah hutan tinggi yang tidak boleh dijamah tanpa izin penghulu di nagari. Hutan ini dinamakan rimna hano, rimba piatu, bukti, gunung, sungai, danau dan lain-lain. Kedua, rajo dalam arti kepala adat di rantau. Tanah rajo adalah tanah komunal yang diwarisi juga secara turun temurun.

b. Tanah Ulayat Nagari

Adalah harta kekayaan yang dimiliki secara komunal oleh penghulu-penghulu nagari yang diwarisi komunal, berupa padang lalang, semak belukar, padang rumput, payau, bukti, lurah, sungai, danau dan sebagainya. Batas tanah ulayat nagari disebutkan *"ka bukik baguling aia ka lurah ba anak sungai"*.

c. Tanah Ulayat Suku

Ialah tanah yang dimiliki secara komunal oleh seluruh anggota suku yang diwarisi secara turun temurun dalam keadaan utuh. Penguasaannya adalah penghulu suku.

---

<sup>14</sup> *Ibid*, hlm24.

#### d. Tanah Ulayat Kaum

Ialah tanah yang dimiliki secara komunal dalam garis keturunan ibu yang diwarisi secara turun temurun dalam keadaan utuh. Penguasaannya adalah Mamak Kepala Waris.

Selain pengertian di atas para ahli juga mengemukakan pendapatnya tentang pengertian tanah ulayat yaitu :

#### 1. Syamsul Bahri<sup>15</sup>

Syamsul Bahri membagi tanah ulayat menjadi 4 bagian :

- a. Tanah ulayat nagari adalah tanah-tanah yang dihaki oleh nagari yang terhimpun dari suku-suku yang berada di dalam nagari tersebut. Pengelolaannya adalah penghulu-penghulu nagari.
- b. Tanah ulayat suku, adalah tanah-tanah yang dihaki suku, pengelolanya adalah penghulu-penghulu suku, pengelolaan dan penggarapannya harus seizin penghulu suku.
- c. Tanah ulayat kaum, adalah hak kuat suatu kaum yang sudah dihaki secara turun temurun oleh kaum tersebut yang merupakan taruko dari nenek moyang. Pengelolanya adalah Mamak Kepala Waris (MKW)

---

<sup>15</sup> Syamsul Bahri, *Hukum Agraria Selayang Pandang*, Fakultas Hukum Unand, Padang, 1986, hlm. 20.

- d. Tanah ulayat paruik, adalah hak dari suatu paruik atas tanah yang berasal dari harta pencarian waktu dulunya. Tanah ini diwarisi menurut garis keturunan ibu.

## 2. Sajuti Thalib <sup>16</sup>

Ia juga membagi tanah ulayat atas 4 macam :

- a. Tanah ulayat nagari, adalah hutan atau tanah yang berada dalam pengelolaan nagari, seperti mendirikan mesjid.
- b. Tanah ulayat suku, adalah tanah yang dikelola dan hanya anggota suku yang dapat memperoleh dan mempergunakan tanah itu.
- c. Tanah pusako tinggi, adalah tanah yang dimiliki oleh kaum. Merupakan milik bersama digunakan turun temurun, penguasaannya berada pada Mamak Kepala Waris (MKW)
- d. Tanah pusako rendah, adalah harta yang diperoleh seseorang atau sebuah paruik berdasarkan pemberian yang dipunyai suatu keluarga berdasarkan pencariannya.

### 2.2.2. Kedudukan dan Fungsi Tanah Ulayat

Tanggal 24 September 1960, secara yuridis formil penjajahan agraris dikubur dari bumi Indonesia. Diundangkannya UU No. 5 Tahun

---

<sup>16</sup> Sajuti Thalib, *Hubungan Tanah Adat dengan Hukum Agraria di Minangkabau*, Bina Aksara, Bandung, 1985, hlm. 5.

1960 atau yang dikenal dengan UUPA membatasi periode hukum agraria masa lalu dan hukum agraria masa kini. Hak agraria masa dulu bercirikan feodalisme, kapitalisme, dan kolonialisme, dimana banyaknya tanah-tanah yang dikuasai oleh tuan-tuan tanah yang menimbulkan monopoli swasta oleh para kapitalis-kapitalis asing. Sebagai ciri kolonialisme diantaranya terbukti dengan dijalankannya agrarische wet 1870 dengan azas Domain Verklaring dan hak Erfpacht kecil bagi keistimewaa bangsa Belanda saja.

Domain Verklaring maksudnya adalah bahwa semua tanah yang pihak lain tidak dapat membuktikan sebagai hak eigendomnya, adalah Domein (milik) negara.<sup>17</sup> Sedangkan Erpacht berdasarkan Pasal 720 dan 721 KUH Perdata adalah merupakan hak kebendaan yang memberikan kewenangan yang paling luas kepada pemegang haknya untuk menikmati sepenuhnya akan kegunaan tanah kepunyaan pihak lain.<sup>18</sup>

Berbicara mengenai Domein, maka terdapat dua golongan Domein yaitu Domein tidak bebas dan Domein bebas. Yang termasuk Domein tidak bebas ini seperti Hak Erfpacht dan Hak Opstal. Selain dari yang termasuk pada Domein tidak bebas itu maka digolongkan pada Domein bebas. Berdasarkan hal tersebut maka tanah ulayat disebut Domein negara yang berarti pada waktu itu merupakan milik negara

---

<sup>17</sup> Boedi Harsono, *Op. cit.* hlm. 42.

<sup>18</sup> *Ibid*, hlm. 38.

kolonial. Sebagai sanksi oleh pemerintah kolonial Belanda waktu itu untuk tanah-tanah yang berada di bawah sistem hukum adat dahulu, dikenal pengawasan dengan Larangan Pengasingan Tanah berdasarkan S. 1875/179 jo S. 1912/177. Maksudnya ialah perbuatan-perbuatan yang melanggar larangan pengasingan tanah itu, yang merupakan perbuatan-perbuatan peralihan hak adalah batal menurut interpretasi pemerintah waktu itu dan menurut beberapa yurisprudensi tanah yang bersangkutan menjadi *lands domein* (tanah negara).

Berdasarkan ukuran yuridis masa lampau tanah ulayat ialah tanah milik negara yang didiami/dikuasai oleh masyarakat hukum adat secara praktis.<sup>19</sup>

Kini di dalam UUPA telah terdapat pengakuan yang positif terhadap tanah ulayat ini yaitu terdapat ketentuan Pasal 3 UUPA yang memuat ketentuan tentang hak ulayat yang merupakan hak untuk menguasai tanah ulayat itu sendiri. Ketentuan Pasal 3 ini juga dilandasi dengan ketentuan Pasal 5 UUPA :

“Hak Agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan negara ....”

---

<sup>19</sup> Samsul Bahri, *Op. cit*, hlm. 4.

Dari ketentuan Pasal 5 ini dapat diketahui bahwa UUPA mempunyai arti penting bagi tanah ulayat, sebab dalam pasal ini ditegaskan bahwa hak agraria khususnya mengenai bumi, air, dan ruang angkasa yang diperlakukan adalah hukum adat dimana ketentuan tentang tanah ulayat itu merupakan bagian dari hukum adat tersebut.

Pengakuan hak ulayat berdasarkan Pasal 3 UUPA ini akan diperhatikan sepanjang kenyataannya masih ada. Perlakuan tersebut tentu saja juga tidak boleh bertentangan dengan kepentingan nasional maupun peraturan-peraturan yang lebih tinggi tingkatnya.

Dari semua uraian yang telah dikemukakan dapat dikatakan bahwa kedudukan tanah ulayat masa lalu dan masa sekarang dapat dikatakan saling bertentangan. Kalau masa dulu tanah ulayat ini merupakan domein (milik) negara, sedang sekarang tanah tersebut bukanlah domein negara melainkan adalah milik masyarakat hukum adat yang bersangkutan.

Selain mengenai kedudukan dari tanah ulayat ini, maka fungsinya juga sangat penting untuk diketahui. Mengenai fungsi ini Ter Haar mengemukakan sistematika sebafei berikut :

#### Ke dalam

1. Masyarakat hukum/anggotanya besama-sama dapat mengambil manfaat dari tanah serta tumbuh-tumbuhan maupun hewan liar yang hidup di atasnya.

2. Anggota suku bangsa/masyarakat hukum, untuk keperluan sendiri berhak untuk berburu, mengumpulkan hasil hutan bahkan berhak memiliki beberapa batang pohon yang tumbuh liar apabila pohon itu dipelihara olehnya.
3. Mereka mempunyai hak untuk Membuka tanah dengan pengetahuan kepala suku/masyarakat hukum.
4. Oleh masyarakat hukum sendiri dapat ditentukan bagian-bagian wilayah yang akan digunakan untuk tempat pemukiman, tempat untuk makan, pengembalaan umum, sawah, dan lain-lain keperluan bersama.

#### Keluar

5. Anggota suku bangsa lain tidak boleh mengambil manfaat dari tanah daerah hak ulayat, kecuali dengan izin kepala suku/masyarakat hukum, dengan memberi semacam hadiah kecil (wang pemasukan di Aceh, mesi di Jawa) lebih dahulu.
6. Suku bangsa masyarakat hukum yang mempunyai hak ulayat atas wilayahnya bertanggung jawab atas hal-hal yang terjadi dalam wilayahnya itu.<sup>20</sup>

Dari sistematika yang dikemukakan Ter Haar di atas, maka dapat diketahui bahwa fungsi dari tanah ulayat ini adalah untuk kelangsungan

---

<sup>20</sup> Imam Soetikno, *Politik Agraria Nasional*, Gajagmada University Press, 1983, Yogyakarta, hlm. 45-46.



hidup masyarakatnya dalam hal ini yang dimaksudkan adalah sebagai mata pencaharian dari masyarakatnya.

Di Minangkabau fungsi dari tanah ulayat ini adalah untuk kesejahteraan anggota masyarakat baik sekarang maupun masa datang, yang diungkapkan dengan perkataan "*bumi sanang, padi menjadi, jaguang maupiah, antimun mangarang bungo, taranak bakambang biak, kamanakan aman santoso*".

Dari uraian yang dikemukakan di atas, maka dapat disimpulkan bahwa tanah ulayat yang dimiliki secara komunal (bersama) tersebut mempunyai fungsi penting untuk kelangsungan hidup dan kesejahteraan dari masyarakat hukum adatnya.<sup>21</sup>

Jadi tidak hanya mempunyai peranan penting dalam menentukan kedudukan sosial seseorang atau suatu keluarga akan tetapi mempunyai peran dan fungsi yang semakin besar dalam kehidupan umat manusia terutama dalam bidang ekonomi.

### 2.2.3. Hak Ulayat Atas Tanah Menurut Hukum Adat

Hubungan hukum antara masyarakat hukum adat dengan tanah dapat dibagi atas 2 (dua) bagian yaitu hak ulayat dan hak perseorangan. Dalam hak ulayat terdapat hal yang spesifik dalam pewarisannya sesuai dengan garis kekerabatan umumnya di Sumatera Barat.

---

<sup>21</sup> Materi Pelatihan, *Op. cit*, hlm. 24.

Tanah ulayat kaum lebih dikenal dengan istilah harta pusako tinggi. Harta pusako tinggi ialah “harta yang diwariskan secara turun-temurun dari beberapa generasi menurut garis keturunan ibu”<sup>22</sup>

Lebih lanjut diterangkan bahwa harta pusaka tinggi dikatakan juga “*pusako basalin*”, karena persalinan terjadi dari suatu generasi ke generasi selanjutnya.

Beberapa pendapat ahli tentang pusaka tinggi antara lain :

- Ter Haar, mengatakan : “*Harta Pusaka tinggi adalah harta pusaka terkuno yang berasal dari banyak angkatan nenek moyang yang lampau, yaitu leluhur yang dulu ikut membantu terbentuknya nagari*”
- Darwis Thaib Dt. Saidi Bandaro, mengatakan : “*Harta Pusaka tinggi itu adalah segala pusaka yung telah lama diwarisi salin-bersalin, turun-temurun dalam keadaan yang sama*”

Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa yang dimaksud dengan harta pusaka tinggi adalah harta yang diwariskan secara turun-temurun dari nenek moyang terdahulu yang telah menempuh beberapa generasi sampai pada generasi yang terakhir yang diturunkan menurut pertalian darah garis keturunan ibu.

Harta pusaka tinggi diurus oleh Mamak Kepala Waris dalam suatu kaum. Mamak Kepala Waris berwenang mengatur pemakaian

---

<sup>22</sup> LKAAM Sumbar, *Pelajaran Adat Minangkabau, Sejarah dan Budaya*, Topik Offset Printing, Padang, hlm. 156.

harta pusaka tinggi sesuai dengan ketentuan hukum adat Minangkabau dan harus dimanfaatkan untuk kepentingan anggota kaumnya.

Harta pusaka tinggi tidak boleh dijual atau dipindahtangankan. Apalagi untuk dijadikan hak pribadi. *Harta inilah yang dijual tidak dimakan beli, digadai tidak dimakan sando.* Sesuai dengan pepatah adat yang mengatakan :

*rumah gadang lumbuang bapiringan, sawah bajanjang, banda bajambatan, nan basasok bajarami, bapandan bapakuburan, dakek dapek diunjuakkan, jauh dapek dikatoka, dijua indak dimakan bali, digadai indak dimakan sando.*

Memang ada pengecualiannya harta pusaka tinggi ini dapat dipindahtangankan, itupun terjadi dalam keadaan yang mendesak seperti yang telah penulis kemukakan sebelumnya, yaitu *rumah gadang ketirisan, gadah gadang berlaki, mayik tabajua ditengah rumah, serta mambangik batang tarandam.*

Itupun dapat terjadi bila semua anggota yang berhak dalam harta pusaka itu menyetujuinya yang disebut juga dengan ahli waris. Ahli waris itu adalah kemenakan yang bertali darah dengan Mamak Kepala Waris.

Kemenakan yang bertali darah dibagi lagi atas beberapa jarak :

1. Jarak setampok yaitu kemenakan kandung yaitu anak-anak dari perempuan yang se ibu dengan mamak.

2. Jarak sejengkal yaitu kemenakan (dun sanak ibu) yaitu anak-anak dari perempuan yang ibu dari perempuan itu ibu dari mamak, adalah se ibu.
3. Jarak sehasta yaitu kemenakan (dun sanak nenek) yaitu anak-anak dari seorang perempuan juga nenek dari perempuan itu dengan nenek dari mamak, adalah se ibu.
4. Jarak sedepa yaitu anak-anak dari seorang perempuan juga nenek dari perempuan itu dengan nenek dari mamak adalah se nenek.

Maka orang-orang itulah yang berhak meneruskan peranan dalam pengurusan harta pusaka tinggi tersebut.

Seandainya pewaris harta pusaka tinggi yang bertali darah menurut garis keturunan ibu tidak ada lagi atau telah punah maka harta pusaka tinggi itu akan jatuh pada kerabat yang "sepayung" atau sepesukuan dengan ibu, contohnya kemenakan yang bertali darah.

#### **2.2.4. Fungsi Tanah Ulayat Kaum dalam Hukum Adat**

Yang dimaksud dengan harta pusaka dalam pembahasan ini adalah harta pusaka dalam pengertian khusus yaitu harta yang berada di tangan seseorang atau kaum sebagai peninggalan dari generasi

sebelumnya. Harta ini adalah unsur penunjang tegaknya sistem kekerabatan matrilineal Minangkabau.<sup>23</sup>

Sebagaimana kita ketahui, harta pusaka ditinggalkan oleh nenek moyang penemu harta itu untuk kepentingan bersama anak cucunya di kemudian hari.

Kepentingan itu ada dua tingkat yaitu :<sup>24</sup>

1. Kepentingan yang biasa dalam kehidupan sehari-hari yang cukup dipenuhi dari hasil yang diperoleh dari harta pusaka, misalnya hasil dari sawah atau ladang.
2. Kepentingan yang mendesak, yaitu kebutuhan yang tiba-tiba datangnya dan biayanya besar, biasanya dipakailah harta pusaka itu dengan cara menggadaikannya dan tidak boleh dijual seperti kata pepatah "*dijua indak dimakan bali digadai indak dimakan sando*" artinya dijual tidak dimakan beli, digadai tidak dimakan sandra.

Seterusnya menurut Amir Syarifuddin dalam bukunya *Pelaksanaan Hukum Kewarisan Islam Dalam Lingkungan Adat Minangkabau* menyatakan, penggunaan harta pusaka dalam

---

<sup>23</sup> Amir Syarifuddin, *Pelaksanaan Hukum Kewarisan Islam Dalam Lingkungan Adat Minangkabau*, Bandung, 1996, hlm 222.

<sup>24</sup> *Ibid*, hlm. 223.

hubungannya dengan kepentingan yang mendesak, dinyatakan dalam pepatah adat sebagai berikut :

1. *Rumah gadang katirisan*
2. *Gadis besar alun balak*
3. *Mayik tabujua ditangah rumah*
4. *Membangik batang tarandam*

Dari uraian pepatah adat tersebut di atas dapat dikatakan bahwa harta pusaka menurut adat hanya dipergunakan untuk empat keperluan tersebut.

#### **Ad. 1. Rumah gadang ketirisan**

Secara adat kegunaan rumah gadang selain untuk tempat tinggal juga sebagai tempat administratif kekerabatan matrilineal dalam *kaum* atau *paruik* tersebut. Dan secara fisik rumah gadang dibangun untuk menampung dan memberikan perlindungan untuk seluruh keluarga dalam lingkungan atau kesatuan paruik, sekaligus rumah gadang adalah lambang keutuhan organisasi kaum secara sosiologis, maka apabila rumah gadang mengalami kerusakan atau kebocoran akan membawa akibat lain bagi kepentingan mereka yang berkepentingan di dalam rumah gadang tersebut.

Di samping itu dapat pula mengganggu ketenangan dan kesehatan penghuninya, maka untuk memperbaikinya disediakan dana dari harta pusaka itu sendiri. Rumah gadang ketirisan ini secara fisik

juga berarti mendirikan rumah gadang baru bila terjadi perkembangan anggota keluarga, sedangkan rumah gadang lama tidak dapat menampung perkembangan itu.

Pada waktu dulu pembangunan atau perbaikan rumah gadang ini dilakukan secara kerjasama oleh seluruh anggota keluarga separuih dan dibantu oleh kaum yang sesuku. Segala perlengkapan untuk membangun dan memperbaikinya dicari di hutan yang termasuk ulayat kaum. Begitu pula pada waktu menegakkannya dilakukan secara bersama-sama. Sedangkan di masa sekarang ini segala bahan dan upah tukang, dananya disediakan dan diperlukan dari harta pusaka lebih besar dibandingkan dengan pada waktu dulu.

#### **Ad. 2. Gadis gadang alun bataki (gadis dewasa belum bersuami)**

Menurut kebiasaan yang berlaku dahulu di Minangkabau, gadis yang sudah menginjak dewasa belum juga kawin, maka hal itu dianggap suatu yang kurang dan memalukan keluarga. Untuk menutup malu dan kekurangan itu segala daya dan dana disediakan dari harta pusaka.

Gadis besar belum bersuami dapat disebabkan oleh beberapa hal, di antaranya belum cukup persediaan material yang dibutuhkan untuk suatu perkawinan ataupun belum adanya jodoh yang tepat untuk sang gadis.

Sesuai dengan adat matrilineal, dalam rangka mengembangkan keluarga, diperlukan suami yang didatangkan dari luar lingkungan kaum.

Dari pihak laki-laki yang didatangkan itu tidak diharapkan bantuan material untuk pelaksanaan segala sesuatu yang menyangkut keperluan perkawinan. Segala keperluan acara perkawinan itu berikut peralatan tempat penganten harus disediakan oleh keluarga pihak perempuan. Karena beratnya syarat mengadakan perkawinan itu terjadilah adanya gadis dewasa yang belum bersuami.

### **Ad. 3. Mayik tabujua ditangah rumah (Mayat terbujur ditengah rumah**

Mayat terbujur ditangah rumah berarti segala biaya yang diperlukan untuk pengurusan atau penyelenggaraan jenazah (anggota kaum) tersebut secara agama yaitu sampai dikuburkan maupun secara adat yaitu berkenaan dengan pelepasan dan kepentingan orang yang ditinggalkan oleh si mayat.

Sebenarnya keperluan biaya untuk penyelenggaraan mayat tersebut lebih banyak dalam hal-hal lain yang dituntut oleh agama. Dalam penyediaan kain kafan, yang dituntut hanya secara sederhana dan tidak boleh berlebihan. Tetapi rupanya sudah terbiasa melebihi tuntutan syara'. Dalam penyediaan kain kafan diletakkan martabat dan gengsi orang mati, sehingga untuk itu berlakulah sifat berlebihan.

Begitu pula adat menyediakan hidangan untuk orang yang melakukan ta'ziah yang diadakan pada beberapa waktu yang tertentu



seperti hari ketiga hari ketujuh, hari keempat puluh dari kematian. Pada setiap hari itu diperlukan biaya yang banyak. Acara-acara seperti itu tidak dituntut oleh syara' bahkan menganggap perbuatan itu tidak baik.

#### **Ad. 4 Mambangkik batang tarandam (membangkit batang terendam)**

Menurut pengertian adat Minangkabau "*mambangkik batang taradam*" diartikan sebagai "*batagak penghulu*" atau menegakkan gelar kepala kaum atau suku (*datuak* atau *penghulu*) yang jabatan tersebut sudah lama ditangguhkan. Bila terjadi kekosongan jabatan penghulu karena penghulu lama tidak dapat menjalankan fungsinya lagi atau sudah meninggal, maka harus diadakan pengangkatan penghulu baru. Salah satu cara pengangkatan penghulu, ialah dengan membangkit batang terendam. Cara ini ditempuh bila jurai atau paruik yang dapat giliran untuk memangku jabatan itu secara material tidak mampu melaksanakannya pada waktu itu. Oleh karenanya jabatan itu ditangguhkan dulu, sampai ada kemampuan bagi yang bersangkutan. Cara seperti itu diibaratkan dengan merendam batang kayu. Jabatan itu tidak dapat ditangguhkan berlama-lama karena akan merusakkan nama baik kaum itu, sebagaimana rusaknya kayu yang kelamaan direndam. Suku yang tidak mempunyai penghulu adalah suatu aib,

karena dianggap sebagai suku pendatang. Oleh karena itu suku yang dalam hal ini jurai atau paruik yang dapat giliran berusaha untuk membangkit batang terendam.

Dalam adat Minangkabau acara bertegak penghulu memerlukan biaya yang besar, tenaga banyak dan waktu lama. Oleh karena itu, untuk menghadapinya, seandainya tidak cukup dengan hasil yang diberikan oleh harta pusaka, maka harta pusaka itu sendiri dapat dikurangi. Itulah sebabnya acara ini termasuk salah satu yang dapat dihadapi dengan harta pusaka.

Bila desakan untuk bertegak penghulu termasuk usaha untuk menutup malu, maka pengertian membangkit batang terendam itu, berlaku juga untuk menutup malu yang tercoreng dikenang anggota kaum, yang berarti malu yang menimpa kaum.

Bila diperhatikan keperluan mendesak yang dihadapi dengan harta pusaka seperti diuraikan di atas, maka dapat dikatakan bahwa keseluruhannya menyangkut kepentingan kaum secara kolektif. Ada yang langsung menyangkut kepentingan kaum seperti memperbaiki rumah gadang tempat kediaman anggota kaum dan keperluan bertegak penghulu yang akan menjadi pemimpin seluruh kaum. Adapun dua keperluan lagi walaupun terlihat keperluan pribadi yang menonjol seperti mengawinkan gadis yang telah dewasa atau menguburkan mayat, tetapi secara tidak langsung keduanya juga untuk kepentingan kaum.

Dari uraian di atas dapat dikatakan bahwa mengurangi harta pusaka adalah hal yang sukar untuk dilaksanakan, hal itu baru dapat ditempuh bila telah sampai ke tingkat yang mendesak. Keperluan kaum yang dipandang menurut adat telah sampai ke tingkat yang mendesak sebagaimana yang diuraikan di atas, oleh para ahli dibagi lagi dalam bentuk lain seperti :

1. Membayar hutang kehormatan.
2. Membayar ongkos memperbaiki irigasi sawah
3. Membayar hutang darah.
4. Untuk membayar hutang yang dibuat bersama

Sebagaimana pepatah adat mengatakan :

*"tidak kayu jenjang dikapiang, tidak emas bungkal di asah"*, artinya adat membenarkan mengurangi harta pusaka secara gadai dengan cara-cara yang dibenarkan oleh adat.

### BAB III

#### METODOLOGI PENELITIAN

Sesuai dengan tujuan penelitian hukum ini, maka penelitian yang digunakan adalah penelitian secara yuridis dan empiris. Penelitian yuridis dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka yang merupakan data sekunder dan juga disebut penelitian kepustakaan. Penelitian hukum empiris dilakukan dengan cara meneliti lapangan yang merupakan data primer.<sup>25</sup>

##### 3.1. Metode Pendekatan

Penelitian ini merupakan pendekatan *yuridis-empiris*. Pendekatan *yuridis* digunakan untuk menganalisis berbagai peraturan perundang-undangan di bidang agraria yang merupakan korelasi dan masalah pertanahan. Sedangkan pendekatan *empiris* digunakan untuk menganalisis hukum yang dilihat sebagai perilaku masyarakat yang berpola dalam kehidupan masyarakat yang selalu berinteraksi dan berhubungan dalam aspek kemasyarakatan.

##### 3.2. Spesifikasi Penelitian

Berdasarkan tujuan yang hendak dicapai pada penelitian ini, maka hasil penelitian ini nantinya akan bersifat deskriptif analitis yaitu

---

<sup>25</sup> Ronny Hanitjo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1999, hlm. 9.

memaparkan, menggambarkan atau mengungkapkan sistem hukum adat setempat ataupun peraturan perundangan lain, eksistensinya kehidupan masyarakat serta relevansinya, khususnya dalam pengaturan tanah adat. Hal tersebut kemudian dibahas atau dianalisis menurut ilmu dan teori-teori atau pendapat peneliti sendiri, dan terakhir menyimpulkannya.<sup>26</sup>

### 3.3. Lokasi Penelitian

Penelitian akan dilakukan di Kecamatan Tilatang Kamang Kabupaten Agam.

### 3.4. Sumber Data

Data yang dikumpulkan dalam peneliti ini dapat digolongkan menjadi dua antara lain :

- a. Data primer, berupa data yang langsung didapatkan dalam penelitian lapangan. Data yang diperoleh dari wawancara secara mendalam (*deft interview*) dan pengamatan (*observasi*) lapangan. Wawancara dilakukan dengan tokoh-tokoh masyarakat yang mengetahui adat setempat khususnya tentang tanah adat, dan warga masyarakat yang menguasai tanah adat tersebut.
- b. Data sekunder, data yang diperlukan untuk melengkapi data primer.

Adapun data sekunder tersebut antara lain :

---

<sup>26</sup> *Ibid*, hlm. 26-27.

1) Bahan hukum primer, yang merupakan bahan-bahan hukum yang mempunyai kekuatan mengikat yaitu :

- UUD 1945
- UUPA Nomor 5 Tahun 1960
- PP. Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- Peraturan Menteri Agraria/Kabupaten BPN Nomor 5 Tahun 1999 tentang Pedoman Masalah Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat

2) Bahan hukum sekunder, yaitu bahan-bahan yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisa bahan hukum primer yaitu :

- Buku-buku ilmiah
- Makalah-makalah
- Hasil-hasil penelitian dan wawancara kepada masyarakat yang menguasai tanah adat tersebut.

### 3.5. Populasi dan Sampel

Teknik pengambilan sampel dilakukan dengan *purposive sampling* yaitu teknik yang biasa dipilih karena alasan biaya, waktu dan tenaga, sehingga tidak dapat mengambil dalam jumlah besar. Dengan metode ini pengambilan sampel ditentukan berdasarkan tujuan tertentu dengan melihat pada persyaratan-persyaratan antara lain : didasarkan pada ciri-ciri, sifat-sifat atau karakteristik tertentu yang merupakan ciri-ciri utama dari obyek yang

diteliti dan penentuan karakteristik populasi yang dilakukan dengan teliti melalui studi pendahuluan.<sup>27</sup>

Sedangkan mengenai penentuan siapa dulu yang akan menjadi informan (*key informan*) yaitu orang yang mengetahui secara mendalam mengenai tanah adat yang ada di lapangan. Bertolak dari informan kunci ini maka secara *snowballing* akan dilakukan penggalian data pada informan-informan lainnya hingga terjawab permasalahan penelitian.<sup>28</sup>

Teknik ini adalah suatu cara dengan merujuk keterangan dari satu informan kunci dipergunakan untuk melacak informan yang lain guna melengkapi data yang diperlukan. Informan yang dipilih dalam memberikan informasi atau keterangan dalam penelitian di lapangan antara lain : pertama para pihak-pihak yang saat ini menguasai tanah adat. Bahwa populasi penelitian ini dilakukan di Kecamatan Tilatang Kamang Kabupaten Agam, tetapi mengingat keterbatasan yang ada dan disamping pula atas pertimbangan pola penelitian yang dipergunakan, maka dalam penelitian *empiris* tidaklah semua populasi yang akan diteliti.<sup>29</sup>

Dari populasi penelitian akan diambil beberapa sampel yang dipandang mampu mewakili populasinya. Hal ini atas dasar pertimbangan disini yang paling formal dalam memberikan informasi adalah Kepala

---

<sup>27</sup> *Ibid*, hlm. 196.

<sup>28</sup> Sanafiah Faisal, *Peneliti Kualitatif Dasar-dasar dan Aplikasinya*, Ya 3, Malang, 1990, hlm ...

<sup>29</sup> Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Cetakan III, Jakarta, Ghalia Indonesia, 1983, hlm. 44.

Kelurahan/Desa yang mempunyai kewenangan dan kekuasaan untuk mengatur tanah di wilayah kekuasaannya serta menyelesaikan berbagai masalah yang ada terutama tentang tanah adat (Hak Ulayat) tersebut sesuai dengan kedudukannya dan hakim perdamaian di tingkat desa.<sup>30</sup> Keterangan yang diperoleh dari Kepala Desa/Kelurahan dipergunakan sebagai bahan untuk mencari informan lain yang menguasai tanah adat untuk mendapatkan data yang lengkap.

Ketiga, peneliti juga memilih aparat pemerintah yang ada kaitannya dengan masalah pertanahan. Dalam hal ini peneliti mewawancarai Pejabat atau Petugas dan Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Agam. Melakukan wawancara dengan aparat yang ada kaitannya dengan masalah pertanahan diharapkan dapat memperoleh keterangan atau informasi tentang persepsi mereka mengenai berbagai aspek pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah ulayat kaum.

### 3.6. Metode Analisis Data

Dalam penelitian ini metode analisis data yang digunakan adalah metode analisis kualitatif. Maka dari data yang telah dikumpulkan secara lengkap dan telah di cek keabsahannya dan dinyatakan valid, lalu diproses melalui langkah-langkah yang bersifat umum, yakni :<sup>31</sup>

---

<sup>30</sup> Imam Sudiyat, *Beberapa Masalah Penguasaan Tanah di Berbagai Masyarakat Sedang Berkembang*, Liberty, Yogyakarta, 1982, hlm. 23.

<sup>31</sup> Nasution S, *Metode Penelitian Kualitatif*, Tarsito, Bandung, 1992, hlm. ...



- a. Reduksi data adalah data yang diperoleh di lapangan ditulis/diketik dalam bentuk uraian atau laporan yang terinci. Laporan tersebut direduksi, dirangkum, dipilih hal-hal yang pokok, difokuskan pada hal-hal yang penting, dicari tema dan polanya.
- b. Mengambil kesimpulan dan *verifikasi*, yaitu data yang telah terkumpul telah direduksi, lalu berusaha untuk mencari maknanya, kemudian mencari pola, hubungan, persamaan, hal-hal yang sering timbul dan kemudian disimpulkan.

## **BAB IV**

### **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

#### **4.1. Hasil Penelitian**

##### **4.1.1. Pelaksanaan Pendaftaran Hak Atas Tanah Ulayat Kaum di Kecamatan Tilatang Kamang Kabupaten Agam**

Berbicara tentang pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah ulayat ini, maka yang harus diuraikan adalah langkah-langkah apa yang akan ditempuh pemohon yang akan mendaftarkan hak atas tanah ulayat tersebut. Selain langkah-langkah tersebut, yang penting diketahui adalah syarat-syarat yang harus dilengkapi oleh pemohon sehubungan dengan kegiatan pendaftaran hak atas tanah ulayat yang akan dilaksanakan.

Berdasarkan hasil data yang penulis dapatkan di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Agam, maka dapat diketahui langkah-langkah yang harus ditempuh pemohon dalam melaksanakan pendaftaran hak atas tanah ulayat kaum di Kecamatan Tilatang Kamang antara lain :

1. Foto copy KTP dan PBB pemohon
2. Ranji ( silsilah )

Ranji ini dibuat oleh Mamak Kepala Waris (MKW) dan diketahui oleh Mamak Kepala Kaum/Suku dan Ketua Kerapatan Adat Nagari (KAN)

3. Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah

Surat pernyataan ini dibuat atas nama Mamak Kepala Waris (MKW) dan dibenarkan oleh Mamak Kepala Kaum/Suku serta Ketua KAN. Di dalam surat pernyataan ini dilampirkan seluruh nama anggota kaum dan diketahui oleh Wali Nagari.

4. Surat Keterangan dari Wali Nagari sehubungan dengan pelaksanaan pendaftaran tanah adat yang akan dilaksanakan

5. Membuat Surat Permohonan Pendaftaran Hak Atas Tanah Ulayat

Setelah persyaratan dipenuhi, maka untuk wilayah Kecamatan Tilatang Karang pemohon akan mengajukan Surat Permohonan Pendaftaran hak atas tanah ulayatnya di Kantor Perwakilan BPN Kabupaten Agam yang berkedudukan di Biaro.

Berhubungan dengan langkah kedua ini, maka di kantor BPN tersebut pemohon akan melaksanakan beberapa tahapan yaitu :

a. Surat permohonan tersebut diserahkan pemohon ke loket II

Petugas di loket II akan memeriksa kelengkapan dokumen yang diajukan pemohon untuk mendaftarkan hak atas tanah ulayatnya.

Setelah kelengkapan dokumen diterima, maka pemohon akan memperoleh surat tanda terima dan SPS (Biaya pendaftaran dan biaya SU)

- b. SPS yang telah diterima pemohon tersebut dibawa ke loket III

Di loket III, pemohon akan membayar biaya pendaftaran tanah untuk pertama kali. Petugas di loket III akan menerima uang sesuai dengan SPS dari pemohon dan kemudian petugas tersebut akan memberikan kwitansi sebagai tanda bukti pembayaran.

- c. Setelah SPS dibayarkan pemohon, maka petugas kantor BPN akan melakukan pengukuran terhadap tanah ulayat yang akan didaftarkan tersebut dalam waktu 21 hari.

- d. Kemudian setelah pengukuran, maka akan dikeluarkan pengumuman atas hasil pengukuran tersebut dalam jangka waktu 2 bulan (60 hari)

- e. Apabila masa pengumuman telah dilewati dan tidak ada pengajuan gugatan atau keberatan atas pengumuman tersebut, kemudian akan dibuatkan Berita Acara Pengumuman

Apabila pada masa pengumuman terdapat keberatan atau adanya gugatan, maka sebelum pelaksanaan pendaftaran tanah dilanjutkan, keberatan atau gugatan tersebut harus diselesaikan berdasarkan ketentuan yang terdapat di dalam Surat Edaran Kepala Daerah Tingkat I Provinsi Sumatera Barat No. 593.2/4268/PUM-1983 dan Surat Edaran Kepala Kantor Wilayah BPN Sumatera Barat No. 570/2406/BPN/1992.

Cara penyelesaian yang dimaksud oleh kedua Surat Edaran tersebut adalah sebagai berikut :

1. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Agam akan membuat surat kepada Lembaga Kerapatan Adat Nagari (LKAN) setempat supaya sengketa dapat diselesaikan secara musyawarah atau mufakat.

Setelah LKAN menerima surat tersebut, maka LKAN akan memusyawarahkan sengketa agar dapat diselesaikan. Hasil kesimpulan dari LKAN akan disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Agam. Dalam hal ini fungsi dan tugas akan memberikan kedudukan hukum menurut hukum adat dalam hal adanya persengketaan mengenai pemilikan dan penguasaan atas tanah hak milik adat.

2. Hasil kesimpulan dari LKAN akan menjadi pedoman bagi Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Agam dalam proses penegakan pengakuan hak atas tanah milik adat selanjutnya.

Apabila LKAN tidak dapat mendamaikan pihak-pihak yang bersengketa secara musyawarah dan mufakat, maka Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Agam akan memanggil penggugat dan memberikan kesempatan kepadanya selama 1 (satu) bulan untuk melanjutkan gugatannya ke Kantor Pengadilan Negeri setempat.

3. Apabila batas waktu yang ditetapkan telah lewat dan penggugat tidak memberitahukan bahwa ia telah mendaftarkan gugatannya ke Kantor Pengadilan Negeri, maka proses pernuohonannya diteruskan kepada

Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Agam dan diteruskan kepada Kantor Wilayah BPN Provinsi Sumatera Barat.

Berhubungan dengan pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah ulayat ini, maka dari wawancara tersebut diketahui bahwa pada umumnya sengketa yang terjadi atau yang diajukan pada masa pengumuman itu disebabkan oleh kesalahan dalam penerapan prosedur seperti kesalahan dalam menetapkan batas-batas tanah. Selain mengenai kesalahan dalam menerapkan prosedur, sengketa itu terjadi juga karena adanya keberatan dari anggota kaum terhadap nama pemegang hak yang akan dicantumkan dalam sertifikat. Jadi sengketa inilah yang harus diselesaikan terlebih dahulu sebagai mana yang telah dijelaskan sebelumnya, kemudian barulah pemohon bisa melanjutkan pada langkah pendaftaran hak atas tanah ulayat selanjutnya.

Di atas telah diuraikan mengenai bagaimana pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah ulayat itu, mengenai peraturannya cukup penting untuk diketahui karena pelaksanaan tersebut ada disebabkan oleh adanya pengaturan tersebut. Pengaturan pendaftaran hak atas tanah ulayat ini diatur di dalam PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Namun dalam pelaksanaannya, khusus untuk daerah Sumatera Barat terdapat peraturan pelaksana tersendiri.

Adanya peraturan pelaksana tersendiri ini disebabkan oleh ketentuan mengenai hukum adat yang ada di Sumatera Barat ini

mempunyai ciri khas tersendiri, terutama mengenai tanah ulayat yang mempunyai perbedaan dengan daerah lain baik dari segi penguasaan maupun dari segi pemegang haknya. Peraturan pelaksana yang dimaksud adalah Surat Edaran Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 600/278/D.4 Tanggal 2 Juli 1999. Jadi pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah ulayat di wilayah Sumatera Barat mengacu pada Surat Edaran tersebut.

#### **4.1.2. Hambatan Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Hak Atas Tanah Ulayat Kaum di Kecamatan Tilatang Kamang Kabupaten Agam**

Dalam setiap kegiatan apa saja yang dilakukan, tentu saja ada hambatan-hambatan yang akan ditemui. Hal ini juga terjadi pada kegiatan pendaftaran hak atas tanah ulayat yang tidak luput dari hambatan-hambatan. Hambatan ini tentu saja dirasakan oleh BPN sebagai penyelenggara pendaftaran hak atas tanah ulayat dan masyarakat sebagai subjek pendaftaran hak atas tanah ulayat tersebut.

Selubungan dengan hambatan yang dirasakan oleh BPN ini, maka penulis juga telah melakukan wawancara dengan Pejabat Kantor Perwakilan BPN Kabupaten Agam. Dari hasil wawancara tersebut, maka dapat disimpulkan bahwa ada dua (2) hambatan yang ditemui yaitu :

1. Kurangnya kesadaran masyarakat/salahnya anggapan dari sebagian masyarakat mengenai tujuan dari pendaftaran tanah

2. Adanya anggapan bahwa tanah ulayat itu tidak perlu disertifikatkan.

Kurangnya kesadaran masyarakat di sini pada umumnya disebabkan oleh kurangnya pengetahuan masyarakat mengenai tujuan dan arti penting dari pendaftaran tanah tersebut. Masyarakat di sini kurang mengetahui bahwa dengan didaftarkannya tanah ulayat tersebut, maka pemegang hak atas tanah telah diakui secara hukum atau telah mempunyai kekuatan hukum yang pasti. Walaupun sertifikat itu bukanlah berlaku sebagai alat bukti yang mutlak, namun jika dibuat sesuai dengan prosedur yang ada dan didukung dengan data yang benar serta itikad baik, maka hak atas tanah tersebut tidak bisa diganggu gugat.

Mengenai hambatan kedua, tentu saja merupakan suatu pendapat salah. Hambatan ini juga berkaitan erat dengan hambatan pertama, di mana juga disebabkan oleh kurangnya pengetahuan masyarakat. Masyarakat pada umumnya berpendapat bahwa tanah ulayat itu sudah ada dari dulu dan sampai sekarang tetap begitu saja tidak akan mengalami perubahan. Selain itu mereka menganggap bahwa masyarakat banyak telah mengetahui siapa atau kaum mana yang menguasai tanah tersebut, jadi untuk apa dibuktikan lagi dengan sertifikat.

Jadi walaupun sekarang di Kecamatan Tilatang Kamang telah terjadi peningkatan terhadap banyaknya tanah ulayat yang didaftarkan,



namun sebagian dari masyarakat adat itu belum mengetahui apa sebenarnya fungsi dari sertifikat tanah yang diberikan pada mereka. Sebagian dari mereka masih menganggap bahwa melakukan pendaftaran tanah itu hanyalah untuk memenuhi kewajiban kepada pemerintah. Mereka tidak mengetahui bahwa dengan didaftarkannya tanah tersebut akan memberikan manfaat yang besar baik bagi mereka baik sekarang maupun di masa yang akan datang.

Selain hambatan yang ditemui oleh BPN sebagai penyelenggara, maka pada masyarakat sebagai subjek pendaftaran tanah adat ini juga menemui beberapa hambatan. Hambatan tersebut adalah mengenai :

#### **1. Subjek yang akan mendaftarkan tanah adat tersebut**

Mengenai subjek ini, pada umumnya kendala tersebut disebabkan oleh adanya rasa tidak percaya dari masyarakat hukum adat itu, misalnya tanah ulayat kaum maka didaftarkan atas nama Mamak Kepala Warisnya. Anggota kaum sering tidak mempercayai Mamak Kepala Warisnya sendiri, bahkan mereka sering beranggapan bahwa nantinya Mamak Kepala Warisnya bisa saja menguasai tanah itu dan apabila tanah tersebut disertifikatkan atas namanya, maka ia bisa saja melakukan perbuatan-perbuatan yang bisa merugikan anggota kaum.

Sebenarnya kekhawatiran seperti itu tidak perlu terjadi, karena walaupun tanah ulayat tersebut di daftarkan katakanlah atas nama Mamak Kepala Waris namun Mamak Kepala Waris tersebut tidak bisa melakukan perbuatan hukum apapun tanpa persetujuan anggota kaumnya. Namun kenyataannya, kekhawatiran masyarakat masyarakat tersebut terkadang mempunyai dasar atau alasan. Seringkali Mamak Kepala Waris itu melakukan pendaftaran tanah tanpa dilandasi itikad baik, misalnya pada waktu mendaftarkan tanah tersebut terkadang terjadi tindakan pemalsuan seperti pemalsuan tanda tangan anggota kaumnya. Jadi pendaftaran tanah tersebut tidak diketahui oleh anggota kaumnya dan kemudian dengan adanya sertifikat, maka ia bisa melakukan perbuatan hukum terhadap tanah tersebut tanpa diketahui oleh anggota kaumnya seperti gadai.

## **2. Prosedur**

Hambatan kedua yaitu mengenai prosedur, juga sering terjadi seperti adanya kesalahan dalam penetapan bidang-bidang tanah yang akhirnya akan menimbulkan sengketa. Setelah pengukuran biasanya dilakukan pengumuman atas hasil pengukuran itu, maka apabila terjadi kesalahan

pengukuran tentu saja ada pihak yang merasa dirugikan yang kemudian akan mengajukan keberatan. Keberatan itu tentu saja harus diselesaikan sesuai dengan cara yang telah ditetapkan dan juga memakan waktu yang cukup lama yaitu lebih lama dari prosedur biasa. Kalau prosedur biasa memakan waktu  $\pm 135$  hari, maka apabila ada keberatan tentu saja memakan waktu yang lama. Jadi hal inilah yang terkadang menimbulkan keengganan masyarakat untuk mendaftarkan tanah adatnya.

### 3. Biaya

Mengenai hambatan ketiga yaitu mengenai biaya juga merupakan kendala yang cukup mempengaruhi dalam kegiatan pendaftaran tanah tanah adat ini. Pengenaan biaya ini tergantung pada luas dan letak tanah tersebut. Apabila tanah tersebut cukup luas dan terletak di daerah yang sulit dijangkau maka akan semakin besar biaya pendaftarannya. Selain itu biaya penyelenggaraan pendaftaran tanah seperti biaya transportasi bagi petugas ukur juga ditanggung oleh pemohon.

## 4.2. Hasil Pembahasan

### 4.2.1. Pelaksanaan Pendaftaran Hak Atas Tanah Ulayat Kaum di Kecamatan Tilatang Kamang Kabupaten Agam

Sebelum berlakunya UUPA, kedudukan hak masyarakat hukum adat terhadap tanah ulayat kaum di Minangkabau bersifat *Privat Rechtehijk* yang maksudnya sama sekali melepaskan wewenang dari pemerintahan untuk campur tangan terhadap tanah. Waktu itu hak ulayat kaum atas sebidang tanah merupakan hak terpenuh atau terkuat.

Selain itu di daerah Minangkabau dilarang memindahkan hak atas tanah yang sifatnya "*dianyuik ku aia dareh, dibuang katanah lakang salamo dunia takambang, nan bana indak ka babaliak lai*", maksudnya hak untuk selamanya, seperti jual-beli tanah.

Setelah berlakunya UUPA; sejak tanggal 24 September 1960, keberadaan tanah ulayat, khususnya ulayat kaum di Minangkabau masih diakui sepanjang menurut kenyataannya masih ada, artinya yang sudah tidak ada tidak akan dihidupkan kembali.

Hal ini ditegaskan dalam Pasal 3 UUPA yang dikaitkan dengan Pasal 58 UUPA yang mengakui masih adanya hak-hak ulayat maupun hak-hak adat lain asal tidak bertentangan dengan pembatasan yang diatur dalam Pasal 3 UUPA yaitu :

1. Masih terdapat dalam masyarakat.

(masih merupakan kenyataan hidup )

2. Harus disesuaikan dengan kepentingan nasional /negara.
3. Tidak bertentangan dengan UU dan peraturan lain.

Bilapun ada kepentingan Negara atas sebidang tanah dan menginginkan tanah yang sedang dikuasai oleh suatu kaum. Maka kaum tersebut tidak diperbolehkan menghalangi pembebasan tanah ulayat oleh negara apabila dianggap perlu bagi kepentingan umum dan negara. Sebab kesediaan si pemilik sangat diharapkan dan bila si pemilik tidak bersedia menyerahkan tanahnya mungkin saja rencana pembangunan yang akan diadakan pada sebidang tanah yang dimaksud mungkin saja akan terbentur dan bahkan tidak akan berlanjut sama sekali. Maka yang berperan untuk mengatasi masalah pembebasan tanah milik adat ini adalah Ninik Mamak sebagai penguasa adat.

Terhadap pembebasan tanah ini ditegaskan dalam Pasal 3, Keppres No. 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, menyatakan bahwa : "Pelepasan atau penyerahan hak atas tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum dilakukan berdasarkan prinsip penghormatan terhadap hak atas tanah."

Berdasarkan pasal tersebut di atas maka perlunya pembayaran ganti kerugian kepada yang berhak atas tanah tersebut dengan jalan musyawarah dengan anggota masyarakat hukum adat setempat.

Untuk tanah ulayat kaum, permusyawaratan tersebut dilakukan dengan dihadiri setidaknya harus ada cucu, kemenakan, ninik mamak dan pemuka-pemuka masyarakat hukum adat serta pihak-pihak yang ada dalam KAN, dalam musyawarah tersebut dijelaskan latar belakang penyerahan/pembebasan tanah ulayat kepada Pemerintah untuk kepentingan pembangunan.

Bahwa dalam penyerahan tanah ulayat itu adanya semacam penggantian harga tanah yang disebut juga dengan *silih jahiah* yaitu semacam uang adat yang diserahkan kepada Ninik Mamak. Untuk itu ditegaskan dalam Pasal 12 Keppres tersebut, menyatakan :  
Bentuk ganti kerugian dapat berupa :

- a. Uang ;
- b. Tanah pengganti ;
- c. Pemukiman kembali ;
- d. Gabungan dari dua atau lebih untuk ganti kerugian sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b, dan huruf c, dan ;
- e. Bentuk lain yang disetujui oleh pihak-pihak yang bersangkutan.

Selanjutnya dalam Pasal 17, menyatakan :

(1) Ganti kerugian diserahkan langsung kepada :

- a. Pemegang hak atas tanah atau ahli warisnya yang sah.
- b. Nadzir, bagi tanah wakaf

- (2) Dalam hal tanah, bangunan, tanaman atau benda yang berkaitan dengan tanah dimiliki bersama-sama oleh beberapa orang, sedangkan satu atau beberapa orang dari mereka tidak dapat ditemukan, maka ganti kerugian yang menjadi hak orang yang tidak dapat ditemukan tersebut, dikonsinyasikan di Pengadilan Negeri setempat oleh Instansi Pemerintah yang memerlukan tanah.

Pendaftaran tanah ulayat yang lazim disebut hak ulayat, hingga kini memang masih menimbulkan pertentangan pendapat atau kontroversi. Di satu pihak ada yang ingin mendaftarkannya, tetapi di lain pihak ada pula yang menolak. Mereka yang menolak, beralasan karena pendaftaran itu menyebabkan perubahan sifat hak ulayat dari komunal menjadi hak individual. Alasan ini juga didukung dengan beberapa kasus dimana harta 'pusako tinggi' seperti '*tanah ganggam bauntuk*' didaftar atas nama '*mamak kepala waris*'. Cara pendaftaran ini menimbulkan kecurigaan bahwa persertifikatan tanah '*ganggam bauntuak*', menyebabkan berubahnya status harta 'pusaka tinggi' yang dimiliki semua anak kamanakan menjadi harta milik pribadi '*mamak kepala waris*'. Perubahan mana bisa merugikan kepentingan para anak kamanakan karena bila tanah diagunkan ke Bank, hasilnya hanya dinikmati sendiri oleh '*mamak kepala waris*'. Kecurigaan serupapun berkembang terhadap 'hak ulayat' sebagai harta pusako tinggi yang dimiliki masyarakat sehingga merupakan '*hak komunal*'.

Maka bilamana 'hak ulayat' didaftar, akan terjadi pula perubahan status 'hak ulayat' dari 'hak bersama' atau 'hak komunal' menjadi 'hak perorangan' yang bersifat 'individual'.

Hal yang sama, juga hampir mirip terjadi pada proses peralihan tanah pusako. Terkadang, seorang MKW tanpa persetujuan dari seluruh anggota kaumnya, "menjual" atau mengalihkan tanah pusakonya demi kepentingan pribadi. Transaksi tanah pusako yang seperti ini, selalu menimbulkan sengketa bagi masyarakat (kaum), yang tidak jarang pula sampai ke Pengadilan. Oleh karena itu, banyak di antara anggota kaum yang mendaftarkan tanah pusakonya tidak setuju kalau nama pemilik yang dicantumkan dalam sertifikat hanya nama MKW saja. Mereka menginginkan seluruh anggota kaum dimasukkan namanya sebagai pemilik tanah tersebut.

Bagaimana pula halnya dengan pembebanan hak atas tanah tersebut? Sepengetahuan saya sampai saat ini, tetap saja pihak bank belum menerima sertifikat tanah pusako yang seperti digambarkan di atas sebagai obyek hak tanggungan. Alasannya adalah masuk akal, bahwa pihak bank akan kesulitan melakukan eksekusi kalau sekiranya kredit tersebut tidak terlunasi, karena status tanah tersebut masih milik bersama persekutuan (kaum) yang bersangkutan.

Kemungkinannya baru bisa dilakukan kalau seluruh anggota kaum yang berhak betul-betul menyetujui diadakannya tanah pusako



mereka sebagai agunan kredit di bank. Mereka juga sama-sama berjanji, jika kreditnya macet, maka kaum harus rela memberikan tanah tersebut kepada bank sebagai pelunasan utangnya. Tentu hal ini juga merupakan pekerjaan yang sulit untuk dilakukan.

Di samping kontroversi di atas, warga masyarakat sudah ada yang memohon agar tanah mereka di daftar dan diterbitkan sertifikat haknya. Beberapa fakta sudah terjadi dimana bagian dari tanah '*ganggam bauntuak*' yang telah dikuasai secara perorangan, didaftar dan sertipikat ditulis atas nama istri sebagai pemilik tanah secara individual. Cara ini meskipun dapat diterima oleh pemegang hak, akan tetapi masih menimbulkan keragu-raguan pihak '*mamak kepala waris*'. Keraguan mereka adalah karena status tanah '*ganggam bauntuak*' yang merupakan harta pusaka tinggi dan '*milik bersama* semua anak keturunan '*ibu kanduang*', akan berubah menjadi '*milik individual*' dari orang yang namanya ditulis dalam sertipikat. Hal ini mungkin terjadi, karena cara pendaftarannya tidak menyebutkan baik kedudukan maupun status tanah '*ganggam bauntuak*' dan '*mamak kepala waris*' sebagai pengurus yang juga merasa memiliki tanah. Maka secara diam-diam, rasa tidak puas dan keragu-raguan juga timbul di pihak '*mamak kepala waris*'. Fakta-fakta ini membuktikan bahwa pendaftaran dengan cara yang selama ini dilakukan, belum memuaskan semua pihak yang bersangkutan. Sebabnya adalah

karena kepentingan dan kedudukan adat para pihak yang berkepentingan maupun status adat dari tanah tidak dicatat dalam sertipikat.

Hakekat dari kontroversi maupun penolakan di atas ini adalah karena pendaftaran dilihat sebagai ancaman terhadap keutuhan 'hak ulayat'. Pendaftaran dilihat sebagai perubahan sifat dan kedudukan hak atas ulayat, dari 'hak bersama' menjadi hak perorangan'. Hal mana dipicu oleh kesan tentang konsep pendaftaran tanah yang sudah dibakukan di seluruh dunia. Pada umumnya orang beranggapan bahwa pendaftaran tanah adalah untuk melindungi hak perorangan sebagai individu.

Sementara itu, untuk mengatasi kontroversi pendapat serta sengketa yang menggunakan ulayat sebagai dasar tuntutan, Pemerintah menerbitkan PMNA/Ka.BPN No. 5/1999 tentang Pedoman Penyelesaian Masalah Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat. Peraturan ini merupakan pelaksanaan atas pengakuan 'hak ulayat' dalam UUPA. Peraturan ini mengatur cara pengakuan dimana 'hak ulayat' hanya bisa di daftar apabila masyarakat memohonnya. Selain itu, untuk melindungi 'hak ulayat' dari klaim pihak-pihak lain, maka ulayat dapat dipetakan dalam peta pendaftaran.

#### **4.2.2. Hambatan Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Hak Atas Tanah Ulayat Kaum di Kecamatan Tilatang Kamang Kabupaten Agam**

Adapun upaya-upaya untuk mengatasi hambatan dalam pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah ulayat kaum di Kecamatan Tilatang Kamang Kabupaten Agam, maka perlu diadakan kembali penyuluhan-penyuluhan mengenai pentingnya kegiatan pendaftaran tanah adat ini terhadap masyarakat. Memang selama ini kegiatan penyuluhan yang sudah dilaksanakan kurang terasa manfaatnya, namun hal itu terjadi karena metodenya yang kurang tepat.

Oleh karena itu saat ini sedang dicarikan metode penyuluhan yang tepat untuk mengatasi hambatan-hambatan tersebut, di mana metode itu haruslah metode yang mudah dicerna oleh masyarakat, menarik dan mengena pada sasaran yang ingin dicapai. Jadi di sini kita berharap banyak kepada pemerintah agar dapat menemukan metode yang tepat sehingga tujuan pendaftaran tanah itu dapat dicapai sesuai dengan yang diinginkan.

Selain itu perlu juga ditingkatkan kerjasama antara pemerintah dan masyarakat yang sudah terjalin selama ini. Juga yang tak kalah penting yaitu menanamkan suatu itikad baik pada masing-masing pihak yang terlihat dalam kegiatan pendaftaran tanah adat ini, karena dengan itikad baik ini maka hambatan yang ada akan dapat sedikit teratasi.

Dari penelitian yang telah penulis lakukan di Kantor Perwakilan BPN Kabupaten Agam, maka jumlah tanah ulayat yang telah terdaftar di Kecamatan Tilatang Kamang dari tahun 2000 sampai dengan 2003 adalah seluas 224.744 M<sup>2</sup> dengan jumlah pemohon sebanyak 163 pemohon, dari luas Kecamatan Tilatang Kamang seluruhnya yaitu 1.933.600 M<sup>2</sup>.

Dari data di atas terlihat bahwa tanah ulayat yang didaftarkan di Kecamatan Tilatang Kamang masih sedikit yaitu seluas 224.744 M<sup>2</sup>, walaupun jumlah pemohonnya sudah meningkat dari tahun ke tahun.

## **BAB V**

### **PENUTUP**

Setelah pada bab sebelumnya telah diuraikan bagaimana pendaftaran tanah adat itu, maka pada bab penutup ini akan diberikan kesimpulan dan saran-saran yaitu sebagai berikut:

#### **5.1. Kesimpulan**

Pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah ulayat kaum di Kecamatan Tilatang Kamang, pemohon harus melengkapi syarat-syarat yang ditentukan yaitu :

1. Foto copy KTP dan PBB pemohon
2. Ranji (silsilah)
3. Surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah
4. Surat permohonan pendaftaran tanah
5. Surat keterangan Wali Nagari

Setelah syarat dipenuhi, maka pemohon mengajukan surat permohonannya ke Kantor Perwakilan BPN Kabupaten Agam yang berkedudukan di daerah Biaro. Di sini pemohon akan melalui beberapa tahapan :

1. Surat permohonan diajukan ke loket II, dan petugas loket II akan memeriksa kelengkapan dokumen. Setelah dianggap lengkap maka petugas

akan memberikan surat tanda terima dokumen dan SPS (biaya pendaftaran dan biaya SU)

2. SPS tersebut dibayar ke loket III dan petugas loket III akan menerima uang sesuai dengan SPS dan akan diberikan kwitansi sebagai tanda bukti pemhayaran
3. Setelah SPS dibayar, maka akan dilakukan pengukuran dalam jangka waktu 21 hari
4. Apabila pengukuran selesai, maka akan dikeluarkan pengumuman atas hasil pengukuran dalam waktu 2 bulan (60 hari)
5. Jika pengumuman telah selesai dan tidak ada yang mengajukan keberatan maka akan dibuatkan Berita Acara Pengumuman
6. Setelah itu baru diterbitkan sertipikat

Hambatan yang dihadapi selama pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah ulayat di Kecamatan Tilatang Kamang adalah :

- a. Hambatan yang ditemui BPN sebagai penyelenggara :
  - 1) Kurangnya kesadaran masyarakat/salah anggapan dari sebagian masyarakat mengenai tujuan pendaftaran tanah
  - 2) Adanya anggapan masyarakat bahwa tanah itu tidak perlu disertifikatkan
- b. Hambatan yang dihadapi masyarakat :
  - 1) Hambatan mengenai prosedur
  - 2) Hambatan mengenai sulitnya untuk menentukan subjek pendaftaran hak atas tanah ulayat

### 3) Hambatan mengenai biaya

Untuk mengatasi hambatan ini maka BPN sebagai penyelenggara diharapkan dapat kembali mengadakan penyuluhan-penyuluhan dengan metode yang mudah dicerna oleh masyarakat, menarik dan mengena pada sasaran mengingat adanya keragaman pengetahuan dan pendidikan masyarakat. Selain itu juga perlu ditingkatkan kerjasama yang baik antara pemerintah dan masyarakat serta adanya itikad baik dari pihak-pihak yang terlibat di dalam pendaftaran tanah adat ini. Apabila ini terwujud, maka hambatan yang ada kemungkinan besar dapat diatasi.

## 5.2. Saran-Saran

Saran-saran yang dapat diberikan di akhir penulisan ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk dapat mengatasi hambatan yang ada, diharapkan pemerintah dalam hal ini BPN dapat menemukan metode penyuluhan yang efektif dan lebih baik dari yang sebelumnya sehingga diperoleh hasil yang maksimal.
2. Dalam pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah ulayat ini diharapkan adanya peningkatan kerjasama antara masyarakat sebagai subjek di pemerintah dalam hal ini BPN sebagai penyelenggara sehingga hasil yang ingin dicapai dapat diraih sepenuhnya.
3. Untuk memudahkan dalam mendaftarkan hak atas tanah ulayatnya, maka penyelenggaraannya diharapkan dapat secara sederhana, aman dan terjangkau.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku-buku

- Bahri, Syamsul. 1979. *Pendaftaran Tanah Ulayat Transaksi dan Hak Pertanggungungan Atas Tanah*. Fakultas Hukum Universitas Andalas. Padang.
- , 1986. *Hukum Agraria Selayang Pandang*. Fakultas Hukum Universitas Andalas. Padang.
- Faisal, Sanafiah. 1990. *Peneliti Kualitatif Dasar-dasar dan Aplikasinya*. Ya3. Malang.
- Harsono, Boedi. 1997. *Hukum Agraria Indonesia : Sejarah Pembentukan UUra, Isi dan Pelaksanaannya*. Djambatan. Jakarta.
- LKAAM Sumatera Barat. 2002. *Materi Pelatihan Adat Basandi Syarak, Syarak Basandi Kitabullah*.
- , *Pelajaran Adat Minangkabau, Sejarah dan Budaya*, Topik Offset Printing, Padang.
- Parlindungan, AP. 1999. *Pendaftaran Tanah di Indonesia*. Mandar Maju. Bandung.
- S, Nasution. 1992. *Metode Penelitian Kualitatif*. Tarsito. Bandung.
- Sudiyat, Imam. 1982. *Beberapa Masalah Penguasaan Tanah di Berbagai Masyarakat Sedang Berkembang*. Liberty. Yogyakarta.
- Soetiknjo, Iman. 1983. *Politik Agraria Nasional*. Gajah Mada University Press. Yogyakarta.
- Soemardjono, Maria S. 1982. *Puspita Serangkum Aneka Masalah Agraria*. Andi Offset. Yogyakarta.
- Soemitro, Roni Hanitijo. 1999. *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*. Ghalia Indonesia. Jakarta.
- Thalib, Sajuti. 1985. *Hubungan Hukum Adat dengan Hukum Agraria di Minangkabau*. Bina Aksara. Bandung.
- Syarifuddin, Amir. 1996. *Pelaksanaan Hukum Kewarisan Islam Dalam Lingkungan Adat Minangkabau*. Bandung.



## **B. Undang-Undang/Peraturan**

Undang-Undang Dasar 1945

Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960

Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah.

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksana PP No. 24 Tahun 1997.